

МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»**  
**(РУТ (МИИТ))**



Рабочая программа дисциплины (модуля),  
как компонент образовательной программы  
высшего образования - программы бакалавриата  
по направлению подготовки  
38.03.04 Государственное и муниципальное  
управление,  
утвержденной первым проректором РУТ (МИИТ)  
Тимониным В.С.

## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### Оценка государственной и муниципальной собственности

Направление подготовки: 38.03.04 Государственное и муниципальное управление

Направленность (профиль): Управление государственной и муниципальной собственностью

Форма обучения: Очная

Рабочая программа дисциплины (модуля) в виде электронного документа выгружена из единой корпоративной информационной системы управления университетом и соответствует оригиналу

Простая электронная подпись, выданная РУТ (МИИТ)  
ID подписи: 3068  
Подписал: заведующий кафедрой Ступникова Елена  
Анатольевна  
Дата: 30.04.2025

## 1. Общие сведения о дисциплине (модуле).

Целью данного курса является формирование устойчивых знаний и практических навыков по определению стоимости объектов государственной и муниципальной собственности на основе существующего законодательства в области обращения недвижимой собственности и оценки стоимости недвижимого имущества.

В процессе формирования рынка прав на объекты недвижимости как земельные участки с улучшениями, экономической оценке недвижимости уделяется большое внимание, так как ее результаты составляют основу принятия инвестиционных и управлеченческих решений.

Задачи дисциплины состоят в следующем:

- формирование понятия недвижимости как объекта экономических отношений;
- формирование понятия государственной и муниципальной собственности;
- изучение основных принципов оценки недвижимости и основных факторов, влияющих на стоимость недвижимости;
- приобретение студентами навыков сбора и обработки информации, использующейся в процессе проведения оценки;
- ознакомление с основными законодательными требованиями к процессу определения стоимости недвижимости и содержанию отчета об оценке объекта недвижимости;

## 2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю).

Перечень формируемых результатов освоения образовательной программы (компетенций) в результате обучения по дисциплине (модулю):

**ПК-1** - Способен выполнять экономические расчеты, в том числе проводить оценку экономической эффективности проектов и мероприятий;

**ПК-3** - Способен использовать в профессиональной деятельности цифровые технологии и программное обеспечение;

**ПК-4** - Способен осуществлять поиск актуальной информации в электронно-информационной среде.

Обучение по дисциплине (модулю) предполагает, что по его результатам обучающийся будет:

**Знать:**

- методы регулирования оборота недвижимости, ценообразования и уметь их использовать в практической деятельности;
- методы организации и техники проведения оценки, уметь осуществлять технико-экономическое обоснование стоимости объектов недвижимости.
- методы сбора и обработки коммерческой информации для проведения исследований при оценке объектов рынка недвижимости;
- методы организации и проведения оценки с использованием цифровых технологий и программных продуктов.
- стандарты, основные подходы и методы поиска и сбора необходимой информации.

**Уметь:**

- анализировать доходы и расходы от владения объектом недвижимости;
- капитализировать и дисконтировать доходы в текущую стоимость объекта недвижимости.
- дать характеристику объекта недвижимости;
- объяснять функции сложного процента;
- правильно оформить договор на осуществление оценки объекта недвижимости.
- выделять факторы, существенно влияющие на цену объекта недвижимости;
- выбирать единицы сравнения при оценке объектов недвижимости с использованием рыночного подхода.

**Владеть:**

- методами расчета, применяемыми при затратном, доходном и рыночном подходах к оценке недвижимости;
- законодательной, методической и нормативной базой регулирующей и регламентирующей оценку недвижимости;
- навыками выполнения оценки объектов недвижимости.
- методами расчета, применяемыми при затратном, доходном и рыночном подходах к оценке недвижимости;
- специальной экономической терминологией и лексикой данной дисциплины;
- законодательной, методической и нормативной базой регулирующей и регламентирующей оценку недвижимости;
- навыками выполнения оценки объектов недвижимости.
- специальной экономической терминологией и лексикой данной дисциплины;

- навыками выполнения поиска и обработки информации.

### 3. Объем дисциплины (модуля).

#### 3.1. Общая трудоемкость дисциплины (модуля).

Общая трудоемкость дисциплины (модуля) составляет 4 з.е. (144 академических часа(ов)).

3.2. Объем дисциплины (модуля) в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении учебных занятий:

Тип учебных занятий	Количество часов	
	Всего	Семестр №6
Контактная работа при проведении учебных занятий (всего):	64	64
В том числе:		
Занятия лекционного типа	32	32
Занятия семинарского типа	32	32

3.3. Объем дисциплины (модуля) в форме самостоятельной работы обучающихся, а также в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении промежуточной аттестации составляет 80 академических часа (ов).

3.4. При обучении по индивидуальному учебному плану, в том числе при ускоренном обучении, объем дисциплины (модуля) может быть реализован полностью в форме самостоятельной работы обучающихся, а также в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении промежуточной аттестации.

### 4. Содержание дисциплины (модуля).

#### 4.1. Занятия лекционного типа.

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
1	Оценка и оценочная деятельность – основные положения. Рассматриваемые вопросы:

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	Понятие и основные цели оценки. Основные принципы оценочной деятельности
2	<b>Виды стоимости</b> Рассматриваемые вопросы: Виды стоимости и этапы процесса оценки. Особенности недвижимости как объекта оценки.
3	Подготовка исходной информации и организация оценки. Рассматриваемые вопросы: Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости. Состав информации: внутренняя и внешняя экономическая информация. Физические характеристики объекта недвижимости, физическое обследование объекта, оценка состояния зданий и сооружений.
4	<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки.</b> Рассматриваемые вопросы: Сущность процесса анализа. Обязательные условия для проведения анализа: законодательная разрешённость, физическая осуществимость, достаточность финансовых ресурсов, максимальная продуктивность. Особенности оценки земельного участка как свободного. Оценка земельного участка как улучшенного.
5	<b>Затратный подход к оценке недвижимости.</b> Рассматриваемые вопросы: Экономическое содержание затратного подхода. Преимущества, недостатки подхода, этапы оценки недвижимости затратным подходом. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения, структура стоимости строительства.
6	<b>Износ. Виды износа.</b> Рассматриваемые вопросы: Расчет накопительного износа зданий. Виды износа: физический, функциональный, экономический. Методы оценки накопленного износа
7	<b>Сравнительный подход к оценке недвижимости.</b> Рассматриваемые вопросы: Экономический смысл подхода, преимущества и недостатки подхода, сфера применения. Информационная база, сегментация рынка по объектам и аналогам. Метод прямого сравнительного анализа продаж. Единицы сравнения, элементы сравнения.
8	<b>Поправки. Внесение поправок.</b> Рассматриваемые вопросы: Процентные относительные и абсолютные денежные поправки. Методы расчета поправок: метод парных продаж, метод прямого сравнения характеристик, экспертный; статистический метод. Вывод о вероятной стоимости объекта по подходу.
9	<b>Доходный подход к оценке недвижимости.</b> Рассматриваемые вопросы: Экономическое содержание, сфера применения, преимущества и недостатки подхода. Методы доходного подхода, необходимые условия для их использования.
10	<b>Доходная и расходная составляющая.</b> Рассматриваемые вопросы: Потенциальный валовый, действительный и чистый операционный доходы. Состав эксплуатационных расходов.

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	Построение коэффициента капитализации, ставка дохода на инвестиции, норма возврата капитала. Методы определения коэффициента капитализации.
11	Риски при оценке недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Риски при оценке недвижимости. Премия за риск, риск ликвидности, управления, вложения в недвижимость. Расчет ставки дисконта виды ставок дисконта, их взаимосвязь с типом денежного потока. Расчет суммарной текущей стоимости за анализируемый период.
12	Оценка земельного участка. Рассматриваемые вопросы: Содержание методов оценки, особенности оценки земельного участка в отечественной практике. Оценка земельного участка методами затратного и доходного подхода. Оценка земельного участка методами рыночного подхода.
13	Требования к отчету об оценке недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Отчет об оценке. Назначение и составление отчета. Требования к написанию отчета, основные разделы. Контролирующие органы.
14	Ипотечно – инвестиционный анализ. Рассматриваемые вопросы: Ипотечно-инвестиционный анализ. Ипотечный кредит, его виды, роль в инвестиционном процессе. Типичное финансирование, влияние условий финансирования на цену недвижимости. Оценка эффективности привлечения заемных средств, финансовый леверидж.
15	Оценка специфичных объектов недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Особенности оценки для разных типов недвижимости. Специфика оценки недвижимости в зависимости от целей оценки и типа объекта. Влияние производственной мощности оцениваемого объекта на его стоимость.
16	Понятие государственной и муниципальной собственности. Рассматриваемые вопросы: Виды собственности в РФ. Государственная и муниципальная собственность.

#### 4.2. Занятия семинарского типа.

##### Практические занятия

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
1	Подготовка исходной информации и организация оценки. В результате работы на практическом занятии студент учится находить и собирать исходные данные и анализировать их достоверность
2	Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык проведения вариативных расчетов по использованию объекта недвижимости.
3	Сравнительный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится методам сравнительного подхода.

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
4	Сравнительный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится методам сравнительного подхода.
5	Сравнительный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится методам сравнительного подхода.
6	Затратный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык проведения расчетов методами затратного подхода.
7	Затратный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык проведения расчетов методами затратного подхода. (2-е занятие)
8	Затратный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык проведения расчетов методами затратного подхода. (3-е занятие)
9	Доходный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать стоимость объекта методами доходного подхода.
10	Доходный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать стоимость объекта методами доходного подхода. (2-е занятие)
11	Доходный подход к оценке недвижимости В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать стоимость объекта методами доходного подхода.(3-е занятие)
12	Оценка земельного участка. В результате работы на практическом занятии студент учится определять стоимость земли
13	Оценка земельного участка. В результате работы на практическом занятии студент учится определять стоимость земли (2-е занятие)
14	Согласование результатов оценки. В результате работы на практическом занятии студент учится проводить расчеты по согласованию полученных оценок различными подходами.
15	Формирование отчета об оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык формирования и защиты отчета оценщика.
16	Формирование отчета об оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык формирования и защиты отчета оценщика.

#### 4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

№ п/п	Вид самостоятельной работы
1	Подготовка к практическим занятиям
2	Работа с лекционным материалом
3	Работа с литературой
4	Выполнение курсового проекта.
5	Подготовка к промежуточной аттестации.

#### 4.4. Примерный перечень тем курсовых проектов

Тематика курсового проекта: «Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости».

1. Определение рыночной стоимости объекта метрополитена.
2. Определение рыночной стоимости поликлиники.
3. Определение рыночной стоимости торгово-развлекательного центра.
4. Определение рыночной стоимости центра Мои документы.
5. Определение рыночной стоимости вокзала.
6. Определение рыночной стоимости встроенно-пристроенного магазина.
7. Определение рыночной стоимости аэропорта.
8. Определение рыночной стоимости квартиры в многоквартирном жилом доме.
9. Определение рыночной стоимости участка автомобильной дороги.
10. Определение рыночной стоимости отдельно стоящего моста.

Курсовой проект выполняется по вариантам и представляет собой полный цикл работ в упрощенном формате по проведению оценки рыночной стоимости объекта недвижимого имущества и защиты данных, полученных в результате написания отчета по оценке.

План курсового проекта:

Введение.

- 1.Анализ социально-экономической ситуации в заданном регионе.
  - 2.Анализ рынка недвижимости в локале.
  - 3.Оценка объекта недвижимости с помощью различных подходов.
  - 4.Согласование полученных результатов оценки различными подходами.
  - 5.Подготовка отчета оценщика.
- Заключение (выводы и предложения).
- Список литературы.

5. Перечень изданий, которые рекомендуется использовать при освоении дисциплины (модуля).

№ п/п	Библиографическое описание	Место доступа
1	Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 238 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-9916-9081-2. 2024	Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <a href="https://urait.ru/bcode/537883">https://urait.ru/bcode/537883</a> (дата обращения: 04.06.2024).
2	Экономика недвижимости : учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. 2024	Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <a href="https://urait.ru/bcode/539673">https://urait.ru/bcode/539673</a> (дата обращения: 04.06.2024).

6. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем, которые могут использоваться при освоении дисциплины (модуля).

Научно-техническая библиотека РУТ (МИИТ): <http://library.miit.ru>

Образовательная платформа Юрайт: <https://urait.ru>

7. Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства, необходимого для освоения дисциплины (модуля).

Офисный пакет приложений Microsoft Office

8. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю).

Для проведения аудиторных занятий необходима аудитория с мультимедиа аппаратурой.

9. Форма промежуточной аттестации:

Курсовой проект в 6 семестре.

Экзамен в 6 семестре.

10. Оценочные материалы.

Оценочные материалы, применяемые при проведении промежуточной аттестации, разрабатываются в соответствии с локальным нормативным актом РУТ (МИИТ).

Авторы:

доцент, доцент, к.н. кафедры  
«Экономика транспортной  
инфраструктуры и управление  
строительным бизнесом»

М.М. Герасимов

Согласовано:

Заведующий кафедрой ЭТИиУСБ

Е.А. Ступникова

Председатель учебно-методической  
комиссии

М.В. Ишханян