

**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 недвижимого имущества**

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: 04.04.2023

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

Целью данного курса является формирование устойчивых знаний и практических навыков по определению стоимостного эквивалента недвижимости на основе определения адекватного вида стоимости в условиях изменяющегося законодательства в области обращения недвижимой собственности.

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 управленческих решений.

Задачи дисциплины состоят в следующем:

- формирование понятия недвижимости как объекта экономических отношений;
- изучение основных принципов оценки недвижимости и основных факторов, влияющих на стоимость недвижимости;
- приобретение студентами навыков сбора и обработки информации, используемой 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 сбора и обработки коммерческой информации для проведения

исследований при оценке объектов рынка недвижимости;

- методы организации и техники проведения оценки, уметь осуществлять технико-экономическое обоснование стоимости объектов недвижимости;
- стандарты, основные подходы и методы оценки;
- методы расчета применяемые при затратном, доходном и рыночном подходах к оценке объектов недвижимости;
- сущность износа объектов недвижимости;
- сущность и виды корректировок, применяемых при рыночном подходе к оценке объектов недвижимости.

**Уметь:**

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

**Владеть:**

- 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.

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: Понятие и основные цели оценки. Основные принципы оценочной деятельности
2	Виды стоимости 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.

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
4	<p>Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки.</p> <p>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.</p>
5	<p>Затратный подход к оценке недвижимости.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:            Экономическое содержание затратного подхода.            Преимущества, недостатки подхода, этапы оценки недвижимости затратным подходом. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения, структура стоимости строительства.</p>
6	<p>Износ. Виды износа.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:            Расчет накопительного износа зданий.            Виды износа: физический, функциональный, экономический.            Методы оценки накопленного износа</p>
7	<p>Сравнительный подход к оценке недвижимости.</p> <p>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.</p>
8	<p>Поправки. Внесение поправок.</p> <p>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.</p>
9	<p>Доходный подход к оценке недвижимости.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:            Экономическое содержание, сфера применения, преимущества и недостатки подхода.            Методы доходного подхода, необходимые условия для их использования.</p>
10	<p>Доходная и расходная составляющая.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:            Потенциальный валовый, действительный и чистый операционный доходы.            Состав эксплуатационных расходов.            Построение коэффициента капитализации, ставка дохода на инвестиции, норма возврата капитала.            Методы определения коэффициента капитализации.</p>
11	<p>Риски при оценке недвижимости.</p> <p>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 анализируемы период.</p>
12	<p>Оценка земельного участка.</p> <p>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.</p>

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
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.
15	Оценка специфических 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	Ипотечно – инвестиционный анализ. Рассматриваемые вопросы: Типичное финансирование, влияние условий финансирования на цену недвижимости. Оценка эффективности привлечения заемных средств, финансовый леверидж.

#### 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.
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	Оценка земельного участка. В результате работы на практическом занятии студент учится определять стоимость земли
8	Затратный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык проведения расчетов методами затратного подхода.
9	Согласование результатов оценки. В результате работы на практическом занятии студент учится проводить расчеты по согласованию полученных оценок различными подходами.

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
10	Затратный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык проведения расчетов методами затратного подхода.
11	Формирование отчета об оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык формирования и защиты отчета оценщика.
12	Доходный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать стоимость объекта методами доходного подхода.
13	Доходный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать стоимость объекта методами доходного подхода.
14	Доходный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать стоимость объекта методами доходного подхода.
15	Оценка земельного участка В результате работы на практическом занятии студент учится определять стоимость земли
16	Формирование отчета об оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык формирования и защиты отчета оценщика. (2-ое занятие)

#### 4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

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

#### 4.4. Примерный перечень тем курсовых проектов

Тематика курсовой работы: «Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости».

1. Определение рыночной стоимости торгового центра.
2. Определение рыночной стоимости торгово-офисного центра.
3. Определение рыночной стоимости торгово-развлекательного центра.
4. Определение рыночной стоимости центра Мои документы.
5. Определение рыночной стоимости отдельно стоящего магазина.

6. Определение рыночной стоимости встроенно-пристроенного магазина.
7. Определение рыночной стоимости загородного коттеджа.
8. Определение рыночной стоимости квартиры в многоквартирном жилом доме.
9. Определение рыночной стоимости подземного паркинга.
10. Определение рыночной стоимости отдельно стоящего наземного паркинга.

Курсовой проект выполняется по вариантам и 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	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, 2021. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. 2021	Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <a href="https://urait.ru/bcode/473008">https://urait.ru/bcode/473008</a> (дата обращения: 29.03.2023).
2	Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд.,	Текст : электронный // Образовательная



	<p>перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 238 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-9916-9081-2. 2021</p>	<p>платформа Юрайт [сайт]. — URL: <a href="https://urait.ru/bcode/470940">https://urait.ru/bcode/470940</a> (дата обращения: 29.03.2023).</p>
--	---	---

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>

Электронная библиотека Института экономики и финансов <http://ml.miit-ief.ru>

Федеральная служба государственной статистики: <https://www.gks.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  
Председатель учебно-методической  
комиссии

Е.А. Ступникова

М.В. Ишханян