

**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 - программа 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: 30.04.2025

## 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, 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;

- методы расчета применяемые при затратном, доходном и рыночном подходах к оценке объектов недвижимости.

**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.<br>Рассматриваемые вопросы: |

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

| №<br>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.<br>Рассматриваемые вопросы:<br>Риски при оценке недвижимости.<br>Премия за риск, риск ликвидности, управления, вложения в недвижимость.<br>Расчет ставки дисконта виды ставок дисконта, их взаимосвязь с типом денежного потока.<br>Расчет суммарной текущей стоимости за анализируемый период. |
| 12       | Оценка земельного участка.<br>Рассматриваемые вопросы:<br>Содержание методов оценки, особенности оценки земельного участка в отечественной практике.<br>Оценка земельного участка методами затратного и доходного подхода.<br>Оценка земельного участка методами рыночного подхода.                                            |
| 13       | Требования к отчету об оценке недвижимости.<br>Рассматриваемые вопросы:<br>Отчет об оценке.<br>Назначение и составление отчета.<br>Требования к написанию отчета, основные разделы.<br>Контролирующие органы.                                                                                                                  |
| 14       | Ипотечно – инвестиционный анализ.<br>Рассматриваемые вопросы:<br>Ипотечно-инвестиционный анализ.<br>Ипотечный кредит, его виды, роль в инвестиционном процессе.                                                                                                                                                                |
| 15       | Оценка специфических объектов недвижимости.<br>Рассматриваемые вопросы:<br>Особенности оценки для разных типов недвижимости.<br>Специфика оценки недвижимости в зависимости от целей оценки и типа объекта.<br>Влияние производственной мощности оцениваемого объекта на его стоимость.                                        |
| 16       | Ипотечно – инвестиционный анализ.<br>Рассматриваемые вопросы:<br>Типичное финансирование, влияние условий финансирования на цену недвижимости.<br>Оценка эффективности привлечения заемных средств, финансовый левиредж.                                                                                                       |

#### 4.2. Занятия семинарского типа.

##### Практические занятия

| №<br>п/п | Тематика практических занятий/краткое содержание                                                                                                                                                                |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Подготовка исходной информации и организация оценки.<br>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.<br>В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык проведения вариативных расчетов по использованию объекта недвижимости. |
| 3        | Сравнительный подход к оценке недвижимости.<br>В результате работы на практическом занятии студент учится методам сравнительного подхода.                                                                       |
| 4        | Сравнительный подход к оценке недвижимости.<br>В результате работы на практическом занятии студент учится методам сравнительного подхода.                                                                       |

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

#### 4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

| №<br>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. |
| 6        | 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.

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.miiit.ru>

Федеральная служба государственной статистики: <https://www.gks.ru>

Образовательную платформу Юрайт [сайт].— URL: <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  
Председатель учебно-методической  
комиссии

Е.А. Ступникова

М.В. Ишханян