

МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»

УТВЕРЖДАЮ:

Первый проректор



В.С. Тимонин

18 февраля 2022 г.

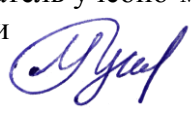
Кафедра «Геодезия, геоинформатика и навигация»

Автор Розенберг Игорь Наумович

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Оценка объектов недвижимости

Направление подготовки:	21.03.02 – Землеустройство и кадастры
Профиль:	Кадастр недвижимости
Квалификация выпускника:	Бакалавр
Форма обучения:	очная
Год начала подготовки	2020

Одобрено на заседании Учебно-методической комиссии института Протокол № 5 25 мая 2020 г. Председатель учебно-методической комиссии  М.Ф. Гуськова	Одобрено на заседании кафедры Протокол № 10 15 мая 2020 г. Заведующий кафедрой  И.Н. Розенберг
---	--

Рабочая программа учебной 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: 72156
Подписал: Заведующий кафедрой Розенберг Игорь Наумович
Дата: 15.05.2020

Москва 2022 г.

1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью освоения учебной дисциплины (модуля) «Оценка объектов недвижимости» является изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности, экономических процессов, связанных с недвижимым имуществом физических и юридических лиц, методов управления недвижимостью, знание экономической и правовой терминологии в сфере недвижимого имущества, овладение в ходе изучения дисциплины способностью использовать и применять экономических и правовых знания в оценочной и риэлтерской деятельности.

2. МЕСТО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП ВО

Учебная дисциплина "Оценка объектов недвижимости" относится к блоку 1 "Дисциплины (модули)" и входит в его вариативную часть.

2.1. Наименования предшествующих дисциплин

Для изучения данной дисциплины необходимы следующие знания, умения и навыки, формируемые предшествующими дисциплинами:

2.1.1. Экономика:

Знания: экономическую терминологию, основные экономические законы

Умения: использовать экономический анализ и логику мышления в своей деятельности, применять на практике экономические законы, определять экономическую эффективность

Навыки: экономическим анализом и методами логического мышления

2.2. Наименование последующих дисциплин

Результаты освоения дисциплины используются при изучении последующих учебных дисциплин:

2.2.1. Кадастр недвижимости и мониторинг земель

**3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ),
СООТНЕСЕННЫЕ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ**

В результате освоения дисциплины студент должен:

№ п/п	Код и название компетенции	Ожидаемые результаты
1	ПКС-4 Способен использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.	ПКС-4.2 Умеет определять стоимости недвижимого имущества за исключением недвижимого имущества, относящегося ко II и к III категориям сложности (далее недвижимое имущество I категории сложности). ПКС-4.5 Умеет определять кадастровую стоимость объектов недвижимости.

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В ЗАЧЕТНЫХ ЕДИНИЦАХ И АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСАХ

4.1. Общая трудоемкость дисциплины составляет:

3 зачетных единиц (108 ак. ч.).

4.2. Распределение объема учебной дисциплины на контактную работу с преподавателем и самостоятельную работу обучающихся

Вид учебной работы	Количество часов	
	Всего по учебному плану	Семестр 7
Контактная работа	50	50,15
Аудиторные занятия (всего):	50	50
В том числе:		
лекции (Л)	16	16
практические (ПЗ) и семинарские (С)	34	34
Самостоятельная работа (всего)	58	58
ОБЩАЯ трудоемкость дисциплины, часы:	108	108
ОБЩАЯ трудоемкость дисциплины, зач.ед.:	3.0	3.0
Текущий контроль успеваемости (количество и вид текущего контроля)	ПК1	ПК1
Виды промежуточной аттестации (экзамен, зачет)	ЗаО	ЗаО

4.3. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам)

№ п/п	Семестр	Тема (раздел) учебной дисциплины	Виды учебной деятельности в часах/ в том числе интерактивной форме						Формы текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации
			Л	ЛР	ПЗ/ТП	КСР	СР	Всего	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	7	Раздел 1 Теоретические основы недвижимости.	6		14		15	35	
2	7	Тема 1.1 Понятие недвижимости. Понятие недвижимого имущества. История термина «недвижимость».	1		2			3	ЗаО
3	7	Тема 1.2 Сущностные признаки недвижимости. Правовое и экономическое содержание понятия «недвижимое имущество». Характерные признаки недвижимости, отличающие ее от других видов имущества	1				2	3	
4	7	Тема 1.3 Классификация недвижимости. Определение недвижимости в соответствии с Гражданским кодексом РФ, его основные составляющие – земля, жилые помещения, и др. Группировки и классификации объектов недвижимости, цели и задачи классификации.	1					1	
5	7	Тема 1.4 Первичный и вторичный рынок недвижимости. Понятие рынка недвижимости. Отличительные особенности рынка	1				4	5	

№ п/п	Семестр	Тема (раздел) учебной дисциплины	Виды учебной деятельности в часах/ в том числе интерактивной форме						Формы текущего контроля успеваемости и промежу- точной аттестации
			Л	ЛР	ПЗ/ТП	КСР	СР	Всего	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		недвижимости. Субъекты рынка. Функции рынка недвижимости.							
6	7	Тема 1.5 Состояние рынка недвижимости в РФ. Актуальное положение дел на рынке недвижимого имущества в России. Ситуация в регионах.	1				9	10	ПК1
7	7	Тема 1.6 Тенденции развития рынка недвижимости. Этапы развития рынка. Критерии сегментации рынка недвижимости. Основные сегменты рынка и их современное развитие: рынок земельных участков, рынок жилья, рынок нежилых помещений.	1					1	
8	7	Раздел 2 Основы управления недвижимостью.	4		12		25	41	
9	7	Тема 2.1 Способы управления объектами недвижимости в РФ. Способы управления недвижимостью в соответствии с Жилищным комплексом РФ.					4	4	
10	7	Тема 2.2 Модель расчета эффективности управления недвижимостью. Модель расчета и способы улучшения и оптимизации управления недвижимостью.	1				5	6	
11	7	Тема 2.3 Критерии эффективности управления недвижимостью. Основные пути	1				6	7	

№ п/п	Семестр	Тема (раздел) учебной дисциплины	Виды учебной деятельности в часах/ в том числе интерактивной форме						Формы текущего контроля успеваемости и промежу- точной аттестации
			Л	ЛР	ПЗ/ТП	КСР	СР	Всего	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		оценки и показатели эффективности управления недвижимостью.							
12	7	Тема 2.4 Правовые основы экономики недвижимости Закон РФ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Содержание понятий «ограничение (обременение) прав», «сервитут», «кадастровый номер», «регистрационный округ». Органы государственной регистрации прав. Порядок государственной регистрации прав.	1					1	
13	7	Тема 2.5 Финансирование инвестиций в рынок недвижимости. Формы и инструменты финансирования инвестиций. Формы привлечения инвестиций в объекты федеральной недвижимости.					4	4	
14	7	Тема 2.6 Ипотечное кредитование. Правовые основы ипотеки (залога) недвижимости в РФ: объекты залога, основные положения договора об ипотеке. Закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Субъекты ипотечной деятельности. Договор ипотеки и его основные положения.	1				6	7	
15	7	Раздел 3 Методические основы оценки	6		8		18	32	

№ п/п	Семестр	Тема (раздел) учебной дисциплины	Виды учебной деятельности в часах/ в том числе интерактивной форме						Формы текущего контроля успеваемости и промежу- точной аттестации
			Л	ЛР	ПЗ/ТП	КСР	СР	Всего	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		недвижимости.							
16	7	Тема 3.1 Методика оценки недвижимости. Принципы оценки стоимости недвижимости. Содержание основных этапов и стадий оценки. Порядок оценки. Договор оценки и его основные положения. Отчет об оценке.	2					2	
17	7	Тема 3.2 Виды сделок на рынке недвижимости. Операции с недвижимостью. Особенности мировой и российской практики регистрации прав на недвижимость. Европейская и англо- американская системы регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, их отличительные особенности.	2				5	7	
18	7	Тема 3.3 Учет износа при оценке недвижимости. Учет износа при оценке недвижимого имущества на основе затратного подхода. Виды износа.					4	4	
19	7	Тема 3.4 Тенденции развития оценки недвижимости. Этапы развития оценочной деятельности в России. Зарубежный опыт.	2				9	11	
20	7	Тема 4 Дифференцированный зачет						0	ЗаО
21		Всего:	16		34		58	108	

4.4. Лабораторные работы / практические занятия

Лабораторные работы учебным планом не предусмотрены.

Практические занятия предусмотрены в объеме 34 ак. ч.

№ п/п	№ семестра	Тема (раздел) учебной дисциплины	Наименование занятий	Всего ча- сов/ из них часов в интерак- тивной форме
1	2	3	4	5
1	7	РАЗДЕЛ 1 Теоретические основы недвижимости.	Понятие недвижимости. Понятие недвижимого имущества. История термина «недвижимость».	2
2	7	РАЗДЕЛ 1 Теоретические основы недвижимости.	№1.Понятие недвижимости.	2
3	7	РАЗДЕЛ 1 Теоретические основы недвижимости.	№2.Сущностные признаки недвижимости.	2
4	7	РАЗДЕЛ 1 Теоретические основы недвижимости.	№3.Классификация недвижимости.	2
5	7	РАЗДЕЛ 1 Теоретические основы недвижимости.	№4.Первичный и вторичный рынок недвижимости.	2
6	7	РАЗДЕЛ 1 Теоретические основы недвижимости.	№5.Состояние рынка недвижимости в РФ.	2
7	7	РАЗДЕЛ 1 Теоретические основы недвижимости.	№6.Тенденции развития рынка недвижимости.	2
8	7	РАЗДЕЛ 2 Основы управления недвижимостью.	№1.Способы управления объектами недвижимости в РФ.	2
9	7	РАЗДЕЛ 2 Основы управления недвижимостью.	№2.Модель расчета эффективности управления недвижимостью.	2
10	7	РАЗДЕЛ 2 Основы управления недвижимостью.	№3. Критерии эффективности управления недвижимостью.	2
11	7	РАЗДЕЛ 2 Основы управления недвижимостью.	№4.Правовые основы экономики недвижимости.	2
12	7	РАЗДЕЛ 2 Основы управления недвижимостью.	№5.Финансирование инвестиций в рынок недвижимости.	2
13	7	РАЗДЕЛ 2 Основы управления недвижимостью.	№6.Ипотечное кредитование.	2
14	7	РАЗДЕЛ 3 Методические основы оценки недвижимости.	№1.Методика оценки недвижимости.	2
15	7	РАЗДЕЛ 3 Методические основы оценки недвижимости.	№2.Виды сделок на рынке недвижимости.	2

№ п/п	№ семестра	Тема (раздел) учебной дисциплины	Наименование занятий	Всего ча- сов/ из них часов в интерак- тивной форме
1	2	3	4	5
16	7	РАЗДЕЛ 3 Методические основы оценки недвижимости.	№3. Учет износа при оценке недвижимости.	2
17	7	РАЗДЕЛ 3 Методические основы оценки недвижимости.	№4. Тенденции развития оценки недвижимости.	2
ВСЕГО:				34/0

4.5. Примерная тематика курсовых проектов (работ)

Курсовые работы (проекты) не предусмотрены.

5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

При реализации аудиторных занятий дисциплины «Экономика недвижимости» проводятся в форме лекций и практических занятий.

Лекции проводятся в традиционной форме. Практические занятия проводятся в виде учебной дискуссии, использования презентаций по теме изложения, анализа конкретных ситуаций, решения практических заданий, направленных на выработку навыков работы с научной литературой и библиографией, справочниками, базами данных, оформления. Самостоятельная работа студента организована с использованием традиционных видов работы и интерактивных технологий. К традиционным видам работы относятся отработка отдельных тем по учебным пособиям. К интерактивным (диалоговым) технологиям относится отработка отдельных тем по электронным пособиям.

Оценка полученных знаний, умений и навыков проводится в форме тестирования при текущем контроле и зачета по результатам освоения материала. Весь курс разбит на 3 раздела, представляющих собой логически заверченный объем учебной информации. Фонды оценочных средств освоенных компетенций включает вопросы теоретического характера и задачи для оценки знаний.

6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

№ п/п	№ семестра	Тема (раздел) учебной дисциплины	Вид самостоятельной работы студента. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы	Всего часов
1	2	3	4	5
1	7	РАЗДЕЛ 1 Теоретические основы недвижимости. Тема 2: Сущностные признаки недвижимости.	1. Изучение учебной литературы из приведенных источников: [1], [2], [5]	2
2	7	РАЗДЕЛ 1 Теоретические основы недвижимости. Тема 4: Первичный и вторичный рынок недвижимости.	1. Изучение учебной литературы из приведенных источников: [1], [2], [5]	4
3	7	РАЗДЕЛ 1 Теоретические основы недвижимости. Тема 5: Состояние рынка недвижимости в РФ.	1. Подготовка к практическим занятиям (проведение анализа рынка недвижимости по отдельным субъектам РФ). 2. Изучение учебной литературы из приведенных источников: [1], [2], [5]	9
4	7	РАЗДЕЛ 2 Основы управления недвижимостью. Тема 1: Способы управления объектами недвижимости в РФ.	1. Изучение учебной литературы из приведенных источников: [1], [2],[3], [4], [5]	4
5	7	РАЗДЕЛ 2 Основы управления недвижимостью. Тема 2: Модель расчета эффективности управления недвижимостью.	1. Подготовка к практическим занятиям (составление предложения по оптимизации управления недвижимостью). 2. Изучение учебной литературы из приведенных источников: [1], [2], [4], [5]	5
6	7	РАЗДЕЛ 2 Основы управления недвижимостью. Тема 3: Критерии эффективности управления недвижимостью.	1. Изучение учебной литературы из приведенных источников: [1], [2], [4], [5]	6
7	7	РАЗДЕЛ 2 Основы управления недвижимостью. Тема 5: Финансирование инвестиций в рынок недвижимости.	1. Подготовка к практическим занятиям (составление предложения по привлечению финансирования инвестиций в рынок жилья по субъектам РФ). 2. Изучение учебной литературы из приведенных источников: [1], [2], [5]	4
8	7	РАЗДЕЛ 2 Основы управления недвижимостью.	1. Подготовка к практическим занятиям	6

		Тема 6: Ипотечное кредитование.	(чтение конспекта лекции). 2. Изучение учебной литературы из приведенных источников: [1], [2], [5]	
9	7	РАЗДЕЛ 3 Методические основы оценки недвижимости. Тема 2: Виды сделок на рынке недвижимости.	1. Подготовка к практическим занятиям (чтение конспекта лекции). 2. Изучение учебной литературы из приведенных источников: [1], [2], [3], [5]	5
10	7	РАЗДЕЛ 3 Методические основы оценки недвижимости. Тема 3: Учет износа при оценке недвижимости.	1. Подготовка к практическим занятиям (произвести оценку недвижимого имущества (своего места проживания)). 2. Изучение учебной литературы из приведенных источников: [1], [2], [5]	4
11	7	РАЗДЕЛ 3 Методические основы оценки недвижимости. Тема 4: Тенденции развития оценки недвижимости.	1. Подготовка к практическим занятиям (проведение анализа развития оценочной деятельности РФ, сравнительный анализ с зарубежными странами). 2. Изучение учебной литературы из приведенных источников: [1], [2], [5]	9
ВСЕГО:				58

7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

7.1. Основная литература

№ п/п	Наименование	Автор (ы)	Год и место издания Место доступа	Используется при изучении разделов, номера страниц
1	Экономика общественного сектора	под ред.: Л. И. Якобсона, М. Г. Колосницыной	М. : Юрайт, 2015	НТБ МИИТ Экземпляры: всего:8 - фб.(3), уч.5(5).
2	Мировая экономика	под ред.: Б. М. Смитиенко, Н. В. Лукияновича	М. : Юрайт, 2014	НТБ МИИТ Экземпляры: всего:50 - уч.2(50).

7.2. Дополнительная литература

№ п/п	Наименование	Автор (ы)	Год и место издания Место доступа	Используется при изучении разделов, номера страниц
3	Сделки с недвижимостью - оформление без нотариуса (Государственная регистрация. Образцы документов. Комментарий и нормативные акты)		Юрайт-Издат, 2002 НТБ (чз.1); НТБ (чз.2); НТБ (чз.4)	Все разделы
4	Стратегическое планирование	А.П. Корчагин, В.В. Соловьёв	М. : МИИТ, 2011	НТБ МИИТ, Экземпляры:всего:5 - фб.(3), чз.2(2).
5	Недвижимость: Землеустройство и земельный кадастр. Градостроительство и архитектура. Экономика недвижимости и земельное право	Р.Т. Нагаев	"ПИК "Идеал- Пресс", 2003 НТБ (уч.2); НТБ (фб.); НТБ (чз.2)	Все разделы

8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ "ИНТЕРНЕТ", НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

1. Учебные модули в электронной библиотеке НТБ МИИТ –<http://library.miit.ru/>
2. Система «Консультант Плюс»- www.consultant.ru
3. Система «Гарант» -www.garant.ru

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

Для чтения лекций требуется аудитория с мультимедиа с интерактивной доской.

10. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

Персональные компьютеры в стандартной комплектации с доступом к сети Интернет для практических занятий и самостоятельной работы
Программный пакет MS Office, включающий программу Power Point; Internet Explorer
Мультимедийный проектор

11. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Обучение по дисциплине предполагает изучение курса на аудиторных занятиях (лекции и практические занятия).

Практические занятия дисциплины предполагают их проведение в различных формах с целью выявления полученных знаний, умений, навыков и компетенций с проведением контрольных мероприятий, описанных в программе.

С целью обеспечения успешного обучения студент должен готовиться к лекции, поскольку она является важнейшей формой организации учебного процесса, поскольку:

- знакомит с новым учебным материалом,
- разъясняет учебные элементы, трудные для понимания,
- систематизирует учебный материал,
- ориентирует в учебном процессе.

Самостоятельная работа

Самостоятельная работа может быть успешной при определенных условиях, которые необходимо организовать. Ее правильная организация, включающая технологии отбора целей, содержания, конструирования заданий и организацию контроля, систематичность самостоятельных учебных занятий, целесообразное планирование рабочего времени позволяет привить студентам умения и навыки в овладении, изучении, усвоении и систематизации приобретаемых знаний в процессе обучения, привить навыки повышения профессионального уровня в течение всей трудовой деятельности.

Каждому студенту следует составлять еженедельный и семестровый планы работы, а также план на каждый рабочий день. С вечера всегда надо распределять работу на завтра. В конце каждого дня целесообразно подводить итог работы: тщательно проверить, все ли выполнено по намеченному плану, не было ли каких-либо отступлений, а если были, по какой причине это произошло. Нужно осуществлять самоконтроль, который является необходимым условием успешной учебы. Если что-то осталось невыполненным, необходимо изыскать время для завершения этой части работы, не уменьшая объема недельного плана.

Обучающимся необходимо помнить, что качество полученного образования в немалой степени зависит от активной роли самого обучающегося в учебном процессе.

Подготовка к зачету

К зачету необходимо готовиться целенаправленно, регулярно, систематически и с первых дней обучения по данной дисциплине. Попытки освоить дисциплину в период зачётно-экзаменационной сессии, как правило, показывают не слишком удовлетворительные результаты.

В самом начале учебного курса познакомьтесь со следующей учебно-методической документацией:

- программой по дисциплине,
- перечнем знаний и умений, которыми должен владеть студент,
- тематическими планами лекций, практических занятий,
- учебными пособиями, а также электронными ресурсами.

После этого у вас должно сформироваться четкое представление об объеме и характере знаний и умений, которыми надо будет овладеть по дисциплине. Систематическое выполнение учебной работы на лекциях и практических занятиях позволит успешно освоить дисциплину и создать хорошую базу для сдачи зачета.