

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
21.03.02 Землеустройство и кадастры,
утвержденной первым проректором РУТ (МИИТ)
Тимониным В.С.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Оценка объектов недвижимости

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль): Кадастр недвижимости

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: 72156
Подписал: заведующий кафедрой Розенберг Игорь Наумович
Дата: 15.05.2024

1. Общие сведения о дисциплине (модуле).

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, формирование знаний экономической и правовой терминологии в сфере недвижимого имущества, об экономических процессах, связанных с объектами и субъектами рынка недвижимости, закономерностях и факторах формирования стоимости, овладение в ходе изучения дисциплины способностью использовать и применять экономических и правовые знания в оценочной и риэлтерской деятельности.

Для достижения поставленной цели необходимо выполнить следующие задачи:

- ориентироваться в действующем законодательстве, регулирующем отношения в сфере оценочной деятельности;
- иметь полное представление о процедуре проведения оценки и ее информационном обеспечении;
- знать особенности применения, преимущества и недостатки всех подходов при оценке недвижимости;
- уметь применять на практике методы оценки в рамках различных подходов;
- уметь руководствоваться фундаментальными принципами оценочной деятельности при определении стоимости объектов;
- иметь представление о проведении кадастровой оценки массовым методом.

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю).

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

ПК-6 - Способен использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

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

Знать:

- основные подходы, используемые при оценке недвижимости и возможные

варианты их использования;

- фундаментальные понятия оценки, цели и принципы оценки;

- виды стоимости недвижимости, определяемые с помощью оценки и её влияние

на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости;

- действующую систему регулирования оценочной деятельности в России и

нормативно-правовые акты РФ в области оценочной деятельности

Уметь:

- применять различные методы оценки объектов недвижимости для определения стоимости объекта;

- использовать данные оценки объектов недвижимости при определении кадастровой стоимости

Владеть:

- навыками, позволяющими выделять факторы, существенно влияющие на цену

объекта недвижимости;

- навыками, позволяющими применять данные оценки объектов недвижимости

при определении кадастровой стоимости;

- навыками, позволяющими проводить отбор и систематизацию информации

социально-, экономико- и эколого-географической направленности в целях

оценки объектов недвижимости

3. Объем дисциплины (модуля).

3.1. Общая трудоемкость дисциплины (модуля).

Общая трудоемкость дисциплины (модуля) составляет 3 з.е. (108 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 №8
Контактная работа при проведении учебных занятий (всего):	60	60
В том числе:		
Занятия лекционного типа	20	20
Занятия семинарского типа	40	40

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 48 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	Основные положения об оценке. Объекты, цели, результат оценки. Виды имущества как объекта оценки. Назначение оценки. Законодательное регулирование. Информация для проведения оценки
2	Виды стоимости. Цена. Стоимость. Виды стоимости. Формы проявления стоимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости
3	Принципы оценки недвижимости. Принципы, основанные на представлениях пользователя. Принципы, связанные с объектом недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.
4	Подходы к оценке объектов недвижимости. Недвижимость как объект оценки. Сравнительный подход. Доходный подход. Затратный подход.
5	Методы, применяемые при различных подходах. Количественные методы: анализ пар данных, статистический и корреляционно-регрессионный анализ, анализ чувствительности и т.д. Качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок, метод интервью и т.д.
6	Кадастровая оценка недвижимости. Цели проведения. Этапы проведения ГКО. Факторы, влияющие на величину кадастровой стоимости.

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	Подходы и методы кадастровой оценки недвижимости.
7	Организация процесса оценки. Составление отчета об оценке объекта недвижимости Ключевые понятия. Отчет об оценке. Структура отчета. Законодательные требования к отчету. Обязательные приложения к отчету

4.2. Занятия семинарского типа.

Практические занятия

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
1	Анализ рынка и ценообразующих факторов. Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования недвижимости. Проведение анализа ценообразования недвижимости в выбранном городе
2	Правовое обеспечение оценочной деятельности. Просмотр НПА по оценке, разбор документов, чтение регламентов. Подготовка докладов по одному из НПА и что он регламентирует.
3	Износ объектов недвижимости. Виды износа и методы их определения. Расчёт износа в оценке недвижимости.
4	Сравнительный подход. Проведение оценки стоимости недвижимости сравнительным подходом. Составление отчета об оценке
5	Доходный подход. Проведение оценки стоимости недвижимости доходным подходом. Метод капитализации.
6	Затратный подход. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом на примере одного объекта.
7	Аренда недвижимости. Определение арендной ставки объекта недвижимости различными методами.
8	Кадастровая оценка объектов недвижимости. Массовая оценка недвижимости при определении кадастровой стоимости.
9	Наиболее эффективное использование недвижимости. Подготовка проекта наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.
10	Защита выполненных работ. Прохождение процедуры защиты выполненных отчётов об оценке объектов недвижимости.

4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

№ п/п	Вид самостоятельной работы
1	Изучение Федеральных стандартов оценки и знакомство со структурой и содержание отчёта ГКО объектов капитального строительства на примере г.Москва.
2	Подготовка к промежуточной аттестации.
3	Подготовка к текущему контролю.

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

№ п/п	Библиографическое описание	Место доступа
1	Оценка недвижимости : учебно-методическое пособие / М. Л. Ершова. — Кострома : КГУ, 2020. — 20 с. — Текст : электронный	ЭБС Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/160113
2	Оценка недвижимости : учебно-методическое пособие / А. С. Семиусова. — Улан-Удэ : Бурятская ГСХА им. В.Р. Филиппова, 2017. — 78 с. — Текст : электронный	ЭБС Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/225932
3	Недвижимость: оценка и управление : учебное пособие / С. В. Коланьков, С. П. Воронова, К. В. Наумкова. — Санкт-Петербург : ПГУПС, 2017. — 41 с. — ISBN 978-5-7641-1065-3. — Текст : электронный	ЭБС Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/111747
4	Оценка земли и недвижимости в городе : монография / А. Ж. Калиев. — Оренбург : ОГУ, 2017. — 167 с. — ISBN 978-5-9917612-2-1. — Текст : электронный	ЭБС Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/159676
5	Кадастровая оценка земель населенных пунктов : учебное пособие / С. Э. Бадмаева. — Красноярск : КрасГАУ, 2020. — 128 с. — Текст : электронный	ЭБС Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/186974

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

1. Учебные модули в электронной библиотеке НТБ МИИТ – <http://library.miit.ru/>

2. Система «Консультант Плюс»- www.consultant.ru

3. Информационно-правовой портал «Гарант.ру» -www.garant.ru

4. Электронно-библиотечная система «Лань» - <https://e.lanbook.com/>

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

Программный пакет MS Office, включающий программу Power Point; Internet Explorer.

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

Для чтения лекций требуется аудитория с мультимедиа, с интерактивной доской.

9. Форма промежуточной аттестации:

Зачет в 8 семестре.

10. Оценочные материалы.

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

Авторы:

старший преподаватель кафедры
«Геодезия, геоинформатика и
навигация»

А.А. Баяндурова

В.А. Ладыгина

Согласовано:

Заведующий кафедрой ГГН
Председатель учебно-методической
комиссии

И.Н. Розенберг

М.Ф. Гуськова