

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 стоимости недвижимости

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: 16.05.2022

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 экспертные, плановые, сметные расчеты и расчеты экономической эффективности проектов и мероприятий ;

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 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 №6 |
| Контактная работа при проведении учебных занятий (всего): | 74 | 74 |
| В том числе: | | |
| Занятия лекционного типа | 30 | 30 |
| Занятия семинарского типа | 44 | 44 |

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 34 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. |
| 4 | Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки. Рассматриваемые вопросы: Сущность процесса анализа. |

| № п/п | Тематика лекционных занятий / краткое содержание |
|----------|--|
| | 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 | Затратный подход к оценке недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Экономическое содержание затратного подхода. Преимущества, недостатки подхода, этапы оценки недвижимости затратным подходом. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения, структура стоимости строительства. |
| 6 | Износ. Виды износа. Рассматриваемые вопросы: Расчет накопительного износа зданий. Виды износа: физический, функциональный, экономический. Методы оценки накопленного износа |
| 7 | Сравнительный подход к оценке недвижимости. 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 | Поправки. Внесение поправок. 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 | Доходный подход к оценке недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Экономическое содержание, сфера применения, преимущества и недостатки подхода. Методы доходного подхода, необходимые условия для их использования. |
| 10 | Доходная и расходная составляющая. 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. |
| 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 анализируемы 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. |

| № п/п | Тематика лекционных занятий / краткое содержание |
|----------|--|
| | 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 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. |

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 вырабатывать и оценивать проектную идею и определять направления ее развития. |
| 2 | Подготовка исходной информации и организация оценки. В результате работы на практическом занятии студент учится вырабатывать и оценивать проектную идею и определять направления ее развития. |
| 3 | Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык декомпозиции работ проекта с учетом технологии его реализации. |
| 4 | Сравнительный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится выстраивать технологическую последовательность работ проекта исходя из минимизации общего времени работы над проектом. |
| 5 | Сравнительный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится выстраивать технологическую последовательность работ проекта исходя из минимизации общего времени работы над проектом. |
| 6 | Сравнительный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится выстраивать технологическую последовательность работ проекта исходя из минимизации общего времени работы над проектом. |
| 7 | Сравнительный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится выстраивать технологическую последовательность работ проекта исходя из минимизации общего времени работы над проектом. |
| 8 | Затратный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык проведения расчетов временных параметров работ проекта. |
| 9 | Затратный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык проведения расчетов временных параметров работ проекта. |
| 10 | Затратный подход к оценке недвижимости. |

| № п/п | Тематика практических занятий/краткое содержание |
|----------|--|
| | В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык проведения расчетов временных параметров работ проекта. |
| 11 | Доходный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать общий и частный резервы по работам проекта. |
| 12 | Доходный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать общий и частный резервы по работам проекта. |
| 13 | Доходный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать общий и частный резервы по работам проекта. |
| 14 | Доходный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать общий и частный резервы по работам проекта. |
| 15 | Оценка земельного участка. В результате работы на практическом занятии студент учится определять работы, составляющие критический путь проекта. |
| 16 | Оценка земельного участка. В результате работы на практическом занятии студент учится определять работы, составляющие критический путь проекта. |
| 17 | Оценка земельного участка. В результате работы на практическом занятии студент учится определять работы, составляющие критический путь проекта. |
| 18 | Согласование результатов оценки. В результате работы на практическом занятии студент учится проводить расчеты согласно предлагаемому алгоритму ликвидации отставания хода выполнения работ. |
| 19 | Формирование отчета об оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык формирования команды проекта. |
| 20 | Ипотечно – инвестиционный анализ. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык выявления значимых рисков событий. |
| 21 | Оценка рисков по показателям вероятность-потери. В результате работы на практическом занятии студент учится количественно оценивать риски. |
| 22 | Оценка рисков по показателям вероятность-потери. В результате работы на практическом занятии студент учится количественно оценивать риски. |

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 курсовой работы. |

| | |
|---|--|
| 6 | Подготовка к промежуточной аттестации. |
| 7 | Подготовка к текущему контролю. |

4.4. Примерный перечень тем курсовых работ

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.

Курсовая работа выполняется по вариантам и учитывает разработку и расчет сетевого графика и управление временем проекта, пример контроля за исполнением бюджета проекта при реализации проекта, а также управление рисками проекта.

План курсовой работы:

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 | Асаул А. Н., Загидуллина Г. М., Люлин П. Б., Сиразетдинов Р. М. 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 | https://urait.ru/bcode/473008 |
| 2 | Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 238 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-9916-9081-2. | https://urait.ru/bcode/470940 |

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:

Курсовая работа 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