

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Сыров Игорь Анатольевич  
Должность: Директор  
Дата подписания: 30.10.2023 12:25:28  
Уникальный программный ключ:  
b683afe664d7e9f64175886cf9626a196149ad36

СТЕРЛИТАМАКСКИЙ ФИЛИАЛ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО  
УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«УФИМСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ НАУКИ И ТЕХНОЛОГИЙ»

Факультет  
Кафедра

*Экономический*  
*Экономики и управления*

**Рабочая программа дисциплины (модуля)**

дисциплина

***Б1.В.19 Оценка недвижимости***

часть, формируемая участниками образовательных отношений

Направление

***38.03.04***  
код

***Государственное и муниципальное управление***  
наименование направления

Программа

***Государственное и муниципальное управление***

Форма обучения

***Очная***

Для поступивших на обучение в  
***2023 г.***

Разработчик (составитель)

***Бикметов Р. Ш.***  
ученая степень, должность, ФИО

<b>1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с установленными в образовательной программе индикаторами достижения компетенций .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Цели и место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества академических или астрономических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий.....</b>	<b>4</b>
4.1. Разделы дисциплины и трудоемкость по видам учебных занятий (в академических часах).....	4
4.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам (темам) .....	4
<b>5. Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю).....</b>	<b>7</b>
<b>6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля) .....</b>	<b>9</b>
6.1. Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)9	
6.2. Перечень электронных библиотечных систем, современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем .....	10
6.3. Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства .....	11
<b>7. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю) .....</b>	<b>11</b>

**1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с установленными в образовательной программе индикаторами достижения компетенций**

<b>Формируемая компетенция (с указанием кода)</b>	<b>Код и наименование индикатора достижения компетенции</b>	<b>Результаты обучения по дисциплине (модулю)</b>
ПК-4. Способен обеспечивать регулирование имущественных отношений	ПК-4.1. Понимает основы регулирования имущественных отношений	Обучающийся должен: знать основы регулирования имущественных отношений
	ПК-4.2. Анализирует регулирование имущественных отношений	Обучающийся должен: уметь анализировать регулирование имущественных отношений
	ПК-4.3. Обеспечивает регулирование имущественных отношений	Обучающийся должен: владеть навыками регулирования имущественных отношений

**2. Цели и место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы**

Цели изучения дисциплины:

Цель дисциплины – познакомить студентов с теоретическими основами оценки недвижимости и научить проводить самостоятельную оценку различных объектов недвижимости в соответствии с национальными и международными стандартами оценки, принципами, методами и подходами используемыми при оценке недвижимого имущества.

Дисциплина изучается на 2 курсе в 3 семестре

**3. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества академических или астрономических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся**

Общая трудоемкость (объем) дисциплины составляет 3 зач. ед., 108 акад. ч.

<b>Объем дисциплины</b>	<b>Всего часов</b>
	<b>Очная форма обучения</b>
Общая трудоемкость дисциплины	108
Учебных часов на контактную работу с преподавателем:	
лекций	16
практических (семинарских)	32
другие формы контактной работы (ФКР)	0,2
Учебных часов на контроль (включая часы подготовки):	
зачет	
Учебных часов на самостоятельную работу обучающихся (СР)	59,8

<b>Формы контроля</b>	<b>Семестры</b>
зачет	3

**4. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий**

**4.1. Разделы дисциплины и трудоемкость по видам учебных занятий (в академических часах)**

№ п/п	Наименование раздела / темы дисциплины	Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоемкость (в часах)			
		Контактная работа с преподавателем			СР
		Лек	Пр/Сем	Лаб	
<b>1</b>	<b>Теоретические аспекты оценки недвижимости</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>24</b>
1.1	История и перспективы развития оценки недвижимости в России. Правовые аспекты оценки недвижимости	2	6	0	12
1.2	Принципы оценки недвижимости. Виды стоимости	4	6	0	12
<b>2</b>	<b>Практические аспекты оценки недвижимости</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>35,8</b>
2.1	Типология объектов оценки, их экспертиза и описание. Анализ исходных данных для оценки недвижимости	4	6	0	12
2.2	Подходы к оценке недвижимости	4	8	0	12
2.3	Оценка стоимости земельных участков	2	6	0	11,8
	<b>Итого</b>	<b>16</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>59,8</b>

**4.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам (темам)**

Курс лекционных занятий

№	Наименование раздела / темы дисциплины	Содержание
<b>1</b>	<b>Теоретические аспекты оценки недвижимости</b>	
1.1	История и перспективы развития оценки недвижимости в России. Правовые аспекты оценки недвижимости	История появления и развития оценочной деятельности в Западной Европе и России. Законодательное регулирование оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки.
1.2	Принципы оценки недвижимости. Виды стоимости	Принципы оценки недвижимости, их классификация. Принципы, отражающие точку зрения собственника. Принципы, отражающие взаимоотношения компонентов собственности. Принципы, отражающие точку зрения рынка. Принцип наиболее эффективного использования. Рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, кадастровая стоимость.
<b>2</b>	<b>Практические аспекты оценки недвижимости</b>	

2.1	Типология объектов оценки, их экспертиза и описание. Анализ исходных данных для оценки недвижимости	Классификация объектов недвижимости. Техническая экспертиза объектов недвижимости. Основные виды износов объектов недвижимости. Анализ основных факторов, влияющих на функционирование рынка недвижимости. Анализ общего состояния рынка недвижимости и его отдельных сегментов. Анализ местоположения объекта недвижимости.
2.2	Подходы к оценке недвижимости	Устный опрос. Вопросы для устного опроса: 1. Область применения затратного подхода. 2. Основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости. 3. Методы определения стоимости нового строительства. 4. Методы определения накопленного износа. 5. Область применения сравнительного подхода. 6. Основные этапы применения сравнительного подхода к оценке недвижимости. 7. Методы оценки недвижимости в сравнительном подходе. 8. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, их оценка. 9. Область применения доходного подхода. 10. Основные этапы применения доходного подхода к оценке недвижимости. 11. Метод дисконтирования денежных потоков. 12. Метод прямой капитализации
2.3	Оценка стоимости земельных участков	Устный опрос. Вопросы для устного опроса: 1. Цели и задачи оценки стоимости земельных участков. 2. Виды стоимости земельных участков. 3. Подходы и методы оценки земельных участков. Тестирование. Контрольная работа.

Курс практических/семинарских занятий

№	Наименование раздела / темы дисциплины	Содержание
<b>1</b>	<b>Теоретические аспекты оценки недвижимости</b>	
1.1	История и перспективы развития оценки недвижимости в России. Правовые аспекты оценки недвижимости	Устный опрос. Вопросы для устного опроса: 1. История появления и развития оценочной деятельности в Западной Европе и России. 2. Законодательное регулирование оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки.
1.2	Принципы оценки недвижимости. Виды стоимости	Устный опрос. Вопросы для устного опроса: 1. Принципы оценки недвижимости, их классификация. 2. Принципы, отражающие точку зрения собственника.

		<p>3. Принципы, отражающие взаимоотношения компонентов собственности.</p> <p>4. Принципы, отражающие точку зрения рынка.</p> <p>5. Принцип наиболее эффективного использования.</p> <p>6. Рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, кадастровая стоимость.</p> <p>Тестирование. Контрольная работа.</p>
<b>2</b>	<b>Практические аспекты оценки недвижимости</b>	
2.1	Типология объектов оценки, их экспертиза и описание. Анализ исходных данных для оценки недвижимости	<p>Устный опрос. Вопросы для устного опроса:</p> <p>1. Классификация объектов недвижимости.</p> <p>2. Техническая экспертиза объектов недвижимости.</p> <p>3. Основные виды износов объектов недвижимости.</p> <p>4. Анализ основных факторов, влияющих на функционирование рынка недвижимости.</p> <p>5. Анализ общего состояния рынка недвижимости и его отдельных сегментов.</p> <p>Анализ местоположения объекта недвижимости.</p>
2.2	Подходы к оценке недвижимости	<p>Устный опрос. Вопросы для устного опроса:</p> <p>1. Область применения затратного подхода.</p> <p>2. Основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости.</p> <p>3. Методы определения стоимости нового строительства.</p> <p>4. Методы определения накопленного износа.</p> <p>5. Область применения сравнительного подхода.</p> <p>6. Основные этапы применения сравнительного подхода к оценке недвижимости.</p> <p>7. Методы оценки недвижимости в сравнительном подходе.</p> <p>8. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, их оценка.</p> <p>9. Область применения доходного подхода.</p> <p>10. Основные этапы применения доходного подхода к оценке недвижимости.</p> <p>11. Метод дисконтирования денежных потоков.</p> <p>12. Метод прямой капитализации</p>

2.3	Оценка стоимости земельных участков	Устный опрос. Вопросы для устного опроса: 1. Цели и задачи оценки стоимости земельных участков. 2. Виды стоимости земельных участков. 3. Подходы и методы оценки земельных участков. Тестирование. Контрольная работа.
-----	-------------------------------------	--

## 5. Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

Вопросы для самостоятельного изучения

№	Наименование раздела /темы дисциплины	Содержание
Теоретические основы оценки недвижимости		
1.1	История и перспективы развития оценки недвижимости в России. Правовые аспекты оценки недвижимости	История появления и развития оценочной деятельности в Западной Европе и России. Законодательное регулирование оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки.
1.2	Принципы оценки недвижимости. Виды стоимости	Принципы оценки недвижимости, их классификация. Принципы, отражающие точку зрения собственника. Принципы, отражающие взаимоотношения компонентов собственности. Принципы, отражающие точку зрения рынка. Принцип наиболее эффективного использования. Рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, кадастровая стоимость.
Практические аспекты оценки недвижимости		
2.1	Типология объектов оценки, их экспертиза и описание. Анализ исходных данных для оценки недвижимости	Классификация объектов недвижимости. Техническая экспертиза объектов недвижимости. Основные виды износов объектов недвижимости. Анализ основных факторов, влияющих на функционирование рынка недвижимости. Анализ общего состояния рынка недвижимости и его отдельных сегментов. Анализ местоположения объекта недвижимости.

2.2	Подходы к оценке недвижимости	Область применения затратного подхода. Основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости. Методы определения стоимости нового строительства. Методы определения накопленного износа. Область применения сравнительного подхода. Основные этапы применения сравнительного подхода к оценке недвижимости. Методы оценки недвижимости в сравнительном подходе. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, их оценка. Область применения доходного подхода. Основные этапы применения доходного подхода к оценке недвижимости. Метод дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации.
2.3	Оценка стоимости земельных участков	Цели и задачи оценки стоимости земельных участков. Виды стоимости земельных участков. Подходы и методы оценки земельных участков.

Кроме вышеизложенного студенты выполняют рефераты по нижеизложенной тематике.

Реферат должен отвечать следующим основным требованиям:

- демонстрировать умение студента самостоятельно проводить анализ научных источников (монографий, статей);
- показывать умение собирать, обрабатывать и анализировать статистическую информацию по исследуемой проблеме;
- проводить оценку отечественного и зарубежного опыта решения исследуемой проблемы;
- предусматривать взаимосвязь теоретических и практических аспектов рассматриваемой проблемы;
- содержать определения и уточнения основных понятий и положений рассматриваемой проблемы;
- содержать выводы и рекомендации.

При выборе темы реферата студент должен исходить как из собственных научных интересов, так и из актуальности и практической значимости рассматриваемой проблемы.

Примерный объем реферата 20 печатных страниц.

Примерная структура реферата.

Введение. Здесь обосновывается выбор темы, формулируются цели и задачи.

Теоретическая часть. В ней содержится: анализ основных отечественных и зарубежных источников, использованных при работе над рефератом, раскрытие или уточнение содержания основных понятий и положений исследуемой проблемы, оценка степени теоретической и методической разработки отдельных аспектов рассматриваемой проблемы.

Практическая часть. В этом разделе должна отражаться последовательность (алгоритм) расчетов, иллюстрация теоретических положений, соответствующих статистическим материалам.

Заключение. В нем должны содержаться выводы, полученные автором в процессе работы над рефератом.

Реферат должен содержать сноски на использованную литературу, перечень которой дается в приложении.

#### **Темы рефератов по дисциплине**

1. Понятие недвижимого имущества.
2. Земельный участок и недвижимый имущественный комплекс.

3. Особенности недвижимости как объекта оценки.
4. Общая классификация объектов недвижимости.
5. Единая классификация назначения объектов недвижимого имущества.
6. Примеры классификации объектов жилой недвижимости.
7. Классификация офисных помещений.
8. Европейская классификация торговых центров
9. Концепция управления недвижимостью.
10. Рынок недвижимости.
11. Функции рынка недвижимости.
12. Особенности рынка недвижимости.
13. Субъекты рынка недвижимости.
14. Сегментация рынка недвижимости.
15. Основные принципы оценки. Принципы, обусловленные потребностями потенциального собственника.
16. Основные принципы оценки. Принципы, обусловленные рыночной средой.
17. Основные принципы оценки. Принципы, обусловленные процессом эксплуатации.
18. Оценочные стоимости.
19. Виды стоимостей земельных участков.
20. Этапы оценки объектов недвижимости.
21. Основные факторы, влияющие на оценку стоимости имущества.
22. Факторы городской среды.
23. Развитие среды местоположения объекта недвижимости.
24. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.
25. Принципы, лежащие в основе затратного метода. Алгоритм определения стоимости объектов недвижимости затратным методом.
26. Определение износа объекта недвижимости.
27. Методы определения восстановительной стоимости недвижимости
28. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.
29. Принципы, лежащие в основе метода сравнения продаж. Технология реализации метода сравнительного анализа продаж.
30. Критерии выбора объектов-аналогов. Методы определения величины поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости
31. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом.
32. Содержание метода прямой капитализации при оценке недвижимости. Основные этапы расчета.
33. Понятие и основные этапы определения чистого операционного дохода. Структура операционных расходов.
34. Методы и способы оценки земельных участков.
35. Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации

## **6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)**

### **6.1. Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)**

#### **Основная учебная литература:**

1. Инвестиции и инновации : учебник : [16+] / В. Н. Щербаков, Л. П. Дашков, К. В. Балдин [и др.] ; под ред. В. Н. Щербакова. – 3-е изд. – Москва : Дашков и К°, 2020. – 658 с. : ил., табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=684211> (дата обращения: 14.06.2023). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-394-03904-1. – Текст : электронный.

2. Чеботарёв, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник / Н. Ф. Чеботарёв. – 5-е изд., стер. – Москва : Дашков и К°, 2021. – 253 с. : ил., табл. – (Учебные издания для бакалавров). – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=621850> (дата обращения: 19.06.2023). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-394-04468-7. – Текст : электронный.
3. Инвестиционная деятельность : учебник / М. И. Ермилова, А. Ф. Лещинская, Н. В. Грызунова [и др.]. – Москва : Юнити-Дана, 2020. – 367 с. : табл., схем., граф. – (Magister). – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=692055> (дата обращения: 14.06.2023). – Библиогр.: с. 348-353. – ISBN 978-5-238-03251-1. – Текст : электронный.

#### Дополнительная учебная литература:

1. Смирнова, И. В. Управление стоимостью предприятия : учебное пособие / И. В. Смирнова, Н. П. Кашенцева ; Северный (Арктический) федеральный университет им. М. В. Ломоносова. – Архангельск : Северный (Арктический) федеральный университет (САФУ), 2014. – 101 с. : табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=436406> (дата обращения: 19.06.2023). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-261-01009-8. – Текст : электронный.
2. Щепотьев, А. В. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебное пособие / А. В. Щепотьев, А. А. Вязьмов, Т. Е. Карпова. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2014. – 185 с. : табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=256331> (дата обращения: 19.06.2023). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-4475-1595-9. – DOI 10.23681/256331. – Текст : электронный.
3. Царев, В. В. Оценка стоимости бизнеса : теория и методология : учебное пособие / В. В. Царев, А. А. Кантарович. – Москва : Юнити-Дана, 2017. – 570 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=684577> (дата обращения: 19.06.2023). – Библиогр. в кн. – ISBN 5-238-01113-X. – Текст : электронный.

#### 6.2. Перечень электронных библиотечных систем, современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем

№ п/п	Наименование документа с указанием реквизитов
1	Договор на доступ к ЭБС ZNANIUM.COM между БашГУ в лице директора СФ БашГУ и ООО «Знаниум» № 3/22-эбс от 05.07.2022
2	Договор на доступ к ЭБС «ЭБС ЮРАЙТ» (полная коллекция) между БашГУ в лице директора СФ БашГУ и ООО «Электронное издательство ЮРАЙТ» № 1/22-эбс от 04.03.2022
3	Договор на доступ к ЭБС «Университетская библиотека онлайн» между БашГУ и «Нексмедиа» № 223-950 от 05.09.2022
4	Договор на доступ к ЭБС «Лань» между БашГУ и издательством «Лань» № 223-948 от 05.09.2022
5	Договор на доступ к ЭБС «Лань» между БашГУ и издательством «Лань» № 223-949 от 05.09.2022
6	Соглашение о сотрудничестве между БашГУ и издательством «Лань» № 5 от 05.09.2022
7	ЭБС «ЭБ БашГУ», бессрочный договор между БашГУ и ООО «Открытые библиотечные системы» № 095 от 01.09.2014 г.
8	Договор на БД диссертаций между БашГУ и РГБ № 223-796 от 27.07.2022
9	Договор о подключении к НЭБ и о предоставлении доступа к объектам НЭБ между

	БашГУ в лице директора СФ БашГУ с ФГБУ «РГБ» № 101/НЭБ/1438-П от 11.06.2019
10	Договор на доступ к ЭБС «ЭБС ЮРАЙТ» (полная коллекция) между УУНиТ в лице директора СФ УУНиТ и ООО «Электронное издательство ЮРАЙТ» № 1/23-эбс от 03.03.2023

**Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»)**

№ п/п	Адрес (URL)	Описание страницы
1	<a href="https://rosreestr.gov.ru/">https://rosreestr.gov.ru/</a>	сайт Государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

**6.3. Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства**

Наименование программного обеспечения
Office Standart 2010 RUS OLP NL Acdmc
Windows 10 Pro

**7. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)**

Тип учебной аудитории	Оснащенность учебной аудитории
Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, учебная аудитория текущего контроля и промежуточной аттестации, учебная аудитория групповых и индивидуальных консультаций	учебная мебель, доска, мультимедиа-проектор, экран настенный, учебно-наглядные пособия
Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, учебная аудитория текущего контроля и промежуточной аттестации, учебная аудитория групповых и индивидуальных консультаций	учебная мебель, доска, мультимедиа-проектор, экран настенный, учебно-наглядные пособия
Читальный зал: помещение для самостоятельной работы	учебная мебель, учебно-наглядные пособия, компьютеры