

*Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Российский университет дружбы народов»*

*Высшая школа промышленной политики и предпринимательства*

Рекомендовано МССН

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**Наименование дисциплины** «Оценка недвижимости»

**Рекомендуется для направления подготовки/специальности**

Направление подготовки: 38.04.02 «Менеджмент»

**Направленность программы (профиль)**

Девелопмент и управление недвижимостью

*(наименование образовательной программы в соответствии с направленностью (профилем))*

### 1. Цели и задачи дисциплины:

Цель - является формирование у обучающихся системы теоретических знаний и практических навыков оценки стоимости недвижимого имущества

В процессе изучения дисциплины решаются следующие задачи:

- изучение правовых основ оценочной деятельности в России;
- изучение подходов к оценке стоимости и методов оценки, используемых в пределах каждого из подходов;
- приобретение умений и навыков использования финансовых расчетов при определении стоимости недвижимости.

### 2. Место дисциплины в структуре ОП ВО:

«Оценка недвижимости» представляет собой самостоятельную дисциплину, выступающую составной частью образовательной программы по направлению подготовки 38.04.02 «Менеджмент» и относится к дисциплинам по выбору учебного плана.

В таблице № 1 представлены предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций дисциплины в соответствии с матрицей компетенций ОП ВО.

Таблица № 1

#### Предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций

№ п/п	Шифр и наименование компетенции	Предшествующие дисциплины	Последующие дисциплины (группы дисциплин)
Универсальные компетенции			
1.	УК-1. Способен осуществлять поиск, критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, выработать стратегию действий.	Управленческая экономика	Преддипломная практика
2.	УК-4 Способен применять современные коммуникативные технологии на государственном языке Российской Федерации и иностранном(ых) языке(ах) для академического и профессионального взаимодействия.	Профессиональный иностранный язык	Преддипломная практика
Профессиональные компетенции			
1	ПКО-2 Способность разрабатывать стратегии развития организаций и их отдельных подразделений.	Современный стратегический анализ	Преддипломная практика

### 3. Требования к результатам освоения дисциплины:

Процесс изучения дисциплины «Оценка недвижимости» направлен на формирование следующих компетенций:

*Универсальных компетенций (УК):*

(УК-1) Способен осуществлять поиск, критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, выработать стратегию действий.

(УК-4) Способен применять современные коммуникативные технологии на государственном языке Российской Федерации и иностранном(ых) языке(ах) для академического и профессионального взаимодействия.

*Профессиональные компетенции (ПК):*

- (ПКО-2) Способен осуществлять сбор, обработку и анализ данных, необходимых для решения поставленных управленческих задач, с использованием современного инструментария и интеллектуальных информационно-аналитических систем.

В результате изучения дисциплины студенты должны:

В результате изучения дисциплины студенты должны:

Знать:

- фундаментальные понятия оценки, цели и принципы оценки, виды стоимости недвижимости, определяемые с помощью оценки;
- действующую систему регулирования оценочной деятельности в России и нормативно-правовые акты РФ в области оценочной деятельности;
- методы финансового анализа и технику его применения при оценке недвижимости; – основные подходы, используемые при оценке недвижимости;
- методы оценки недвижимости, применяемые в рамках;
- различных подходов, а также особенности этих методов.

Уметь:

- определять стоимость недвижимости различными подходами;
- пользоваться нормативными и правовыми актами при проведении оценки недвижимости;
- строить денежные потоки, генерируемые оцениваемой недвижимостью;
- рассчитывать ставки дисконтирования и капитализации;
- оценивать стоимость недвижимости в остаточный (постпрогнозный) период;
- подбирать сопоставимые предприятия, выбирать и рассчитывать наиболее уместные ценовые мультипликаторы;
- проверять отчёт об оценке на предмет соответствия требованиям законодательства, стандартов и общепринятой методологии оценки.

Владеть:

- навыками применения различных методов оценки;
- навыками расчётов оценочных проектов.

### 4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы.

Вид учебной работы		Всего часов	Семестры			
			1	2	5/3	
<b>1.</b>	<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	54			18	
	В том числе:	-	-			
1.1.	Лекции	36				
1.2.	Прочие занятия					
	В том числе:					

1.2.1	Семинары (С)	18			18	
	Практические занятия (ПЗ)	-			-	
<b>2.</b>	<b>Самостоятельная работа (всего)</b>	<b>72</b>			<b>72</b>	
	В том числе:					
2.1.	Расчетно-графические работы	-			-	
<b>2.2.</b>	<b>Курсовая работа</b>					
	<i>Другие виды самостоятельной работы</i>	12			12	
	Подготовка и прохождение промежуточной аттестации	18			18	
<b>3.</b>	<b>Общая трудоемкость (акад.часов)</b>	<b>108</b>			<b>108</b>	
	<i>Общая трудоемкость (зачетных единиц)</i>	3			3	

## 5. Содержание дисциплины

### 5.1. Содержание разделов дисциплины

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1.	Организация оценочной деятельности в РФ	Необходимость и организация оценочной деятельности в рыночной экономике. Объекты и субъекты стоимостной оценки Основные цели оценки. Виды стоимости, используемые в оценке. Принципы оценки История развития оценочной деятельности Основные этапы процесса оценки
2.	Инструменты оценки стоимости недвижимости. Учет фактора времени при оценке недвижимости	Понятие дохода и денежного потока. Виды и модели расчета денежного потока. Временная оценка денежных потоков. Система рисков, влияющих на величину рыночной стоимости различных объектов собственности. Способы их учета в процессе оценки
3.	Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости	Система необходимой информации. Внешняя и внутренняя информация, ее классификация, требования к составу и структуре. Достоверность и полнота информационной базы оценки. Финансовая отчетность – основа информационной базы стоимостной оценки. Ограниченность финансовой отчетности российских предприятий. Международные стандарты учета и отчетности, особенности их применения при оценке российских компаний. Основные методы анализа и корректировок финансовой отчетности в целях оценки недвижимости. Прогнозирование, как необходимый элемент оценки недвижимости
4.	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	Экономическая сущность и закономерности доходного подхода к оценке различных объектов собственности. Место доходного подхода в системе стоимостной оценки. Условия, диапазон применения, система абстрагирования и допусков в рамках доходного подхода. Факторы стоимости, учитываемые при оценке с позиций доходного подхода.

		Виды стоимости и принципы доходного подхода к оценке стоимости недвижимости. Методы доходного подхода. Метод дисконтированных денежных потоков. Метод капитализации доходов. Выбор финансовой базы. Основные этапы и способы расчета стоимости. Сравнительная характеристика методов доходного подхода
5.	Сравнительный подход к оценке недвижимости	Общая характеристика сравнительного подхода. Условия применения и особенности использования при оценке недвижимости. Метод парных продаж или метод сделок. Отличительные характеристики метода, алгоритм расчета рыночной стоимости. Ограничения, сфера применения на современном российском рынке. Метод отраслевых коэффициентов или соотношений. Специфика метода, алгоритм расчета рыночной стоимости. Особенности использования для оценки недвижимости
6.	Затратный подход к оценке недвижимости	Экономическое содержание методов затратного подхода. Особенности затратного подхода к оценке недвижимости. Методологические закономерности и принципы затратного подхода к оценке стоимости недвижимости. Условия применения методов затратного подхода. Метод стоимости чистых активов, особенности его применения для оценки недвижимости. Метод ликвидационной стоимости. Понятие ликвидационной стоимости, ее виды. Условия применения метода Основные этапы метода. Определение затрат, связанных с ликвидацией недвижимости. Расчет ликвидационной стоимости как остаточной стоимости недвижимости.

## 5.2. Разделы дисциплин и виды занятий

№ п/п	Наименование разделов дисциплины	Л	ПЗ	ЛЗ	С	СРС	Всего часов
1	Организация оценочной деятельности в РФ				4	6	12
2	Инструменты оценки стоимости недвижимости. Учет фактора времени при оценке недвижимости				4	12	24
3	Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости				2	8	18
4	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости				2	10	18
5	Сравнительный подход к оценке недвижимости				4	6	12
6	Затратный подход к оценке недвижимости				2	12	24
	Зачет с оценкой						18
	Итого				18	72	108

## 6. Лабораторный практикум - не предусмотрен

## 7. Практические занятия (семинары)

№ п/п	№ раздела дисциплины	Тематика семинаров	Трудоемкость (час)
1	1	Организация оценочной деятельности	4
2	2	Инструменты оценки стоимости недвижимости. Учет фактора времени при оценке недвижимости	4
3	3	Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости	2
4	4	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.	2
5	5	Сравнительный подход к оценке недвижимости	4
6	6	Затратный подход к оценке недвижимости	2
		Итого	18

## 8. Материально-техническое обеспечение дисциплины:

Электронные учебные материалы, используемые преподавателями в образовательном процессе, мультимедийные презентации, банк тестовых заданий и др. представлены на порталах ТУИС. Кроме этого, для осуществления образовательного процесса необходимо 1 рабочее место преподавателя в учебной аудитории, оснащенное ноутбуком или персональным компьютером, проектором

## 9. Информационное обеспечение дисциплины

1. <http://www.rsl.ru/> - Российская государственная библиотека.
2. <http://www.ecsocman.edu.ru> – Федеральный образовательный портал "Экономика. Социология. Менеджмент."
3. <https://www.swetswise.com/public/login.do> - Библиографическая база данных
4. [www.elibrary.ru](http://www.elibrary.ru) – электронные журналы
5. <http://www.eastview.com/> - Универсальная база данных, коллекции журналов, статистических сборников.
6. <http://gallery.economicus.ru> - Галерея экономистов
7. <http://economist.rudn.ru/run/course/?cid=337> – Публикации Института экономики РАН.
8. <http://www.iet.ru/ru/publikacii.html> - Публикации Института экономической политики.
9. <http://expert.ru/> - Журнал «Эксперт»,
10. <http://www.vopreco.ru/> - Журнал «Вопросы экономики».
11. [www.cfin.ru](http://www.cfin.ru) – Корпоративный менеджмент

## 10. Учебно-методическое обеспечение дисциплины:

### а) основная литература:

1. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс]: учебное пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева и др.; под ред. И. В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. - ЭБС «Znanium.com» - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=451193>
2. Жигалова, В.Н. Оценка стоимости бизнеса [Электронный ресурс]: учебное пособие / В.Н. Жигалова. - Томск: Томский государственный университет систем управления и

радиоэлектроники, Эль Контент, 2015. - 216 с. - ЭБС «IPRbooks» - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72160.html>

**б) дополнительная литература: \_**

1. Бирюков, Е.В. (Майкопский государственный технологический университет). Методические указания для выполнения контрольных работ по дисциплине "Оценка недвижимости" : для студентов, обучающихся по специальности 351000 "Антикризисное управление" / Е.В. Бирюков ; М-во науки и образования РФ, Федер. агентство по образованию, Майкоп. гос. технол. ун-т. - Майкоп: МГТУ, 2007. - 9 с

**11. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)**

Реализация курса предусматривает интерактивные лекции, практические занятия (семинары) с использованием мультимедийного оборудования, подготовку самостоятельных творческих работ и их последующие презентации, тестирование, проведение групповых дискуссий по тематике курса, современные технологии контроля знаний.

Изучая дисциплину, студент должен прослушать курс лекций, пройти предусмотренное рабочей программой количество семинарских занятий, самостоятельно изучить некоторые темы курса и подтвердить свои знания в ходе контрольных мероприятий.

Работа студента на лекции заключается в уяснении основ дисциплины, кратком конспектировании материала, уточнении вопросов, вызывающих затруднения. Конспект лекций является базовым учебным материалом наряду с учебниками, рекомендованными в основном списке литературы.

Преподавание основной части лекционного материала происходит с использованием средств мультимедиа, которые облегчают восприятие и запоминание материала. Презентации доступны для скачивания с сайта РУДН и могут свободно использоваться студентами в учебных целях.

Студент обязан освоить все темы, предусмотренные учебно-тематическим планом дисциплины. Отдельные темы и вопросы обучения выносятся на самостоятельное изучение. Студент изучает рекомендованную литературу и кратко конспектирует материал, а наиболее сложные вопросы, требующие разъяснения, уточняет во время консультаций. Аналогично следует поступать с разделами курса, которые были пропущены в силу различных обстоятельств.

Для углублённого изучения вопроса студент должен ознакомиться с литературой из дополнительного списка и специализированными сайтами в Интернет. Рекомендуются так же общение студентов на форумах профессиональных сообществ.

Студенты самостоятельно изучают учебную, научную и периодическую литературу. Они имеют возможность обсудить прочитанное с преподавателями дисциплины во время плановых консультаций, с другими студентами на семинарах, а также на лекциях, задавая уточняющие вопросы лектору.

Контроль самостоятельной работы осуществляет ведущий преподаватель. В зависимости от методики преподавания могут быть использованы следующие формы текущего контроля: краткий устный или письменный опрос перед началом занятий, тесты, контрольные работы, письменное домашнее задание, рефераты и пр.

**12. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)**

Код контролируемой компетенции или ее части	Контролируемый раздел дисциплины	Контролируемая тема дисциплины	ФОСы (формы контроля уровня освоения ООП)											Баллы темы	Баллы раздела
			Аудиторная работа					Самостоятельная работа					Экзамен/Зачет		
			Опрос	Тест	Коллоквиум	Контрольная работа	Дискуссия	Эссе	Выполнение ДЗ	Реферат	Творческий проект	Выполнение КР/КП			
УК-1,2 ОПК-1,2,5	Организация оценочной деятельности в РФ	Объекты и субъекты стоимостной оценки Основные цели оценки.					1							1	8
		Виды стоимости, используемые в оценке.				4		2						6	
		Основные этапы процесса оценки				1								1	
УК-1,2 ОПК-1,2,5	Инструменты оценки стоимости недвижимости. Учет фактора времени при оценке недвижимости	Временная оценка денежных потоков.	4											4	10
		Система рисков, влияющих на величину рыночной стоимости различных объектов собственности				4								4	
		Виды и модели расчета денежного потока	2											2	
УК-1,2 ОПК-1,2,5	Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости	Международные стандарты учета и отчетности, особенности их применения при оценке российских компаний					2							2	6
		Основные методы анализа и корректировок финансовой				4								4	



		отчетности в целях оценки недвижимости													
УК-1,2 ОПК-1,2,5	Доходный подход к оценке стоимости недвижимosti.	Методы доходного подхода. Метод дисконтированных денежных потоков.				6	4							10	12
		Метод капитализации доходов. Выбор финансовой базы.	2											2	
УК-1,2 ОПК-1,2,5	Сравнительный подход к оценке недвижимости	Метод парных продаж или метод сделок. Отличительные характеристики метода, алгоритм расчета рыночной стоимости					2							2	4
		Метод отраслевых коэффициентов или соотношений. Специфика метода, алгоритм расчета рыночной стоимости. Особенности использования для оценки недвижимости					2							2	
УК-1,2 ОПК-1,2,5	Затратный подход к оценке недвижимости	Методологические закономерности и принципы затратного подхода к оценке стоимости недвижимости. Условия применения методов затратного подхода.					2							2	10
		Метод стоимости чистых активов, особенности его применения для оценки недвижимости					6							6	
		Метод ликвидационной стоимости. Понятие ликвидационной стоимости, ее виды.					2							2	
УК-1,2,11 ОПК-1,2,5		Рубежная аттестация (контрольная работа)				20								20	
УК-1,2,11		Экзамен											30	30	

ОПК- 1,2,5															
		ИТОГО	25	10		20	10		15	10			30		100

Дисциплина \_\_\_\_\_ Оценка недвижимости \_\_\_\_\_  
(наименование дисциплины)

### ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

1. Определение содержание понятия “недвижимости”.
2. Родовые признаки недвижимых объектов.
3. Основные типы недвижимости.

Составитель \_\_\_\_\_ А.А. Островская  
(подпись)

Зав. кафедрой \_\_\_\_\_ А.А. Чурсин  
(подпись)

« \_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

---

Дисциплина \_\_\_\_\_ Оценка недвижимости \_\_\_\_\_  
(наименование дисциплины)

### ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 2

1. Определение содержание понятия “земельных ресурсов”.
2. Важные свойства земельных ресурсов.
3. Определение содержание понятия “земельный участок”.

Составитель \_\_\_\_\_ А.А. Островская  
(подпись)

Зав. кафедрой \_\_\_\_\_ А.А. Чурсин  
(подпись)

« \_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

---

Дисциплина \_\_\_\_\_ Оценка недвижимости \_\_\_\_\_  
(наименование дисциплины)

### ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 3

1. Характеристика муниципальных земель.
2. Определение содержание понятия «земельно-имущественный комплекс».
3. Государственное управление земельно-имущественными отношениями.

Составитель \_\_\_\_\_ А.А. Островская  
(подпись)

Зав. кафедрой \_\_\_\_\_ А.А. Чурсин  
(подпись)

« \_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

**Разработчики:**

доцент кафедры прикладной экономики \_\_\_\_\_ Н.А. Диесперова

должность, название кафедры

подпись

инициалы, фамилия

**Руководитель программы**

Доцент \_\_\_\_\_ А.А. Островская

должность, название кафедры

подпись

инициалы, фамилия

**Заведующий кафедрой**

**Прикладной экономики** \_\_\_\_\_

подпись



А.А. Чурсин