



Основная профессиональная образовательная программа  
38.04.01 Экономика  
(Экономика фирмы и отраслевых рынков)

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

**ИВАНОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

Кафедра экономики и организации предпринимательства

ОДОБРЕНО:

Руководитель ОП

Р.С. Ибрагимова  
(подпись)

« 13 » июне 20 18 г.

**Рабочая программа дисциплины  
Оценка недвижимости**

Уровень высшего образования:	магистратура
Квалификация выпускника:	магистр
Направление подготовки:	38.04.01 Экономика
Направленность (профиль) образовательной программы:	Экономика фирмы и отраслевых рынков
Тип образовательной программы:	программа академической магистратуры

Иваново



Основная профессиональная образовательная программа  
38.04.01 Экономика  
(Экономика фирмы и отраслевых рынков)

## 1. Цели освоения дисциплины

**Целью освоения дисциплины** «Оценка недвижимости» является изучение теоретических, методических и практических подходов к оценке стоимости недвижимости. В процессе изучения дисциплины рассматриваются конкретные методы оценки: особенности доходного, сравнительного и затратного подходов. Объясняются методические основы организации и проведения работ по оценке стоимости недвижимости, рассматриваются особенности оценки недвижимости для конкретных целей.

Для реализации поставленной цели в процессе преподавания дисциплины решаются следующие задачи:

- изучается организационно-нормативная база проведения оценки стоимости недвижимости;
- проводится изучение и сравнительный анализ существующих методик оценки стоимости недвижимости;
- студенты осваивают техники оценки стоимости недвижимости.

Достижение указанных цели и задач будет способствовать подготовке обучающихся к решению профессиональных задач в соответствии с профильной направленностью ОП магистратуры по направлению Экономика.

## 2. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина «Оценка недвижимости» изучается студентами в Блоке 1 «Вариативная часть. Дисциплины по выбору студента» (Б1.В.ДВ.06.02) учебного плана по направлению подготовки 38.04.01 «Экономика» и входит в магистерскую программу «Экономика фирмы и отраслевых рынков». «Рынок недвижимости» как учебная дисциплина логически связана с дисциплинами базовой части учебного плана, обязательные дисциплины: «Экономика отраслевых рынков», «Маркетинговые исследования», «Ценообразование в системе маркетинга», дисциплины по выбору студента: «Статистический анализ рынка».

Для успешного овладения проблематикой курса «Оценка недвижимости» необходимо предварительно изучить такие дисциплины, как «Статистика», «Бухгалтерский учет и анализ», «Менеджмент», «Маркетинг», «Оценка и управление стоимостью предприятия», «Экономическая информатика», «Информационно-справочные системы», а также приобрести навыки и умения технико-экономических и финансовых расчетов, предусмотренных учебным планом бакалавриата по направлению «Экономика».

В свою очередь курс «Оценка недвижимости» входит в завершающий цикл дисциплин магистерской программы, изучение которых необходимо для успешного выполнения научно-исследовательской работы, прохождения преддипломной практики, а также для написания магистерской диссертации по проблематике магистерской программы «Экономика фирмы и отраслевых рынков».

**Для освоения данной дисциплины студент должен:**

**Знать:** экономические категории и показатели деятельности предприятий (организаций); теорию экономических циклов и методы их выявления; бухгалтерскую и иную отчетность предприятия (организации); теорию управления;

**Уметь:** сформулировать цель и задачи проведения анализа состояния рыночной среды; сформировать информационную базу исследования на основе использования внутренней отчетности предприятия (организации), а также доступной рыночной информации; использовать информационные ресурсы Интернет, информационно-справочные системы; использовать вычислительную технику и компьютерные программы.



Основная профессиональная образовательная программа  
38.04.01 Экономика  
(Экономика фирмы и отраслевых рынков)

**Владеть:** основами правовых знаний; методами организации и проведения рыночных исследований, статистического анализа; методами анализа бухгалтерской отчетности.

### **3. Планируемые результаты обучения по дисциплине**

#### **3.1. Компетенции, формированию которых способствует дисциплина**

При реализации дисциплины формируются следующие компетенции в соответствии с ФГОС ВО по данному направлению подготовки:

а) общепрофессиональные (ОПК):

ОПК-3 - способность принимать организационно-управленческие решения;

б) профессиональные:

ПК-1 - способность обобщать и критически оценивать результаты, полученные отечественными и зарубежными исследователями, выявлять перспективные направления, составлять программу исследований;

ПК-2 - способность обосновывать актуальность, теоретическую и практическую значимость избранной темы научного исследования;

ПК-3 - способность проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной программой;

ПК-4 - способностью представлять результаты проведенного исследования научному сообществу в виде статьи или доклада;

ПК-7 - способность разрабатывать стратегии поведения экономических агентов на различных рынках;

ПК-11 - способность руководить экономическими службами и подразделениями на предприятиях и организациях различных форм собственности, в органах государственной и муниципальной власти.

#### **3.2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с формируемыми компетенциями**

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

##### **Знать:**

- 1.1. определение и сущность понятия стоимости недвижимости (ПК-1);
- 1.2. принципы и стандарты оценки недвижимости, нормативно-правовую базу оценочной деятельности (ПК-1);
- 1.3. характеристику, особенности, сферу применения доходного, сравнительного и затратного подходов оценки недвижимости (ПК-1, ПК-7);

##### **Уметь:**

- 1.1. четко сформулировать цель и задачи оценки стоимости недвижимости (ОПК-3, ПК-1, ПК-2)
- 1.2. определять ключевые факторы стоимости недвижимости (ПК-1);
- 1.3. сформировать перечень и собрать необходимую информацию для проведения оценки (ПК-3);
- 1.4. выбрать необходимые инструментальные средства для обработки собранной информации и проведения оценки в соответствии с поставленными задачами (ОПК-3, ПК-3)



Основная профессиональная образовательная программа  
38.04.01 Экономика  
(Экономика фирмы и отраслевых рынков)

1.5. оценить стоимость недвижимости (ПК-3, ПК-4, ПК-11)

**Владеть:**

1.1. методами дисконтирования денежных потоков, капитализации прибыли (ПК-3);

1.2. методами оценки стоимости недвижимости (ПК-3)

**4. Объем и содержание дисциплины**

Объем дисциплины составляет 3 зачетных единицы (108 академических часов)

**4.1. Содержание дисциплины по разделам (темам), соотнесенное с видами и трудоемкостью занятий лекционно-семинарского типа**

Объем иной контактной работы и самостоятельной работы обучающегося по дисциплине указан в учебном плане образовательной программы.

№ п/п	Разделы (темы) дисциплины	Семестр	Виды занятий, их объем (в ак. часах, по очной форме обучения)		Формы текущего контроля успеваемости (по очной форме обучения)  Формы промежуточной аттестации
			Занятия лекцион- ного типа	Занятия семинар- ского типа	
1.	Методологические основы оценки недвижимости	4	1	1	Тестирование
2.	Подходы и методы оценки недвижимости	4	1	1	Тестирование
3.	Временная оценка денежных потоков	4	1	1	Решение задач
4.	Доходный подход к оценке недвижимости	4	2	2	Решение задач
5.	Опционный метод оценки недвижимости	4	1	1	Решение задач
6.	Сравнительный подход к оценке недвижимости	4	2	2	Решение задач
7.	Затратный подход к оценке недвижимости	4	2	2	Решение задач
Итого за семестр:			10	10	Зачет

№ п/п	Разделы (темы) дисциплины	Семестр	Виды занятий, их объем (в ак. часах, по очно- заочной форме обучения)		Формы текущего контроля успеваемости (по очно-заочной форме обучения)  Формы промежуточной аттестации
			Занятия лекцион- ного типа	Занятия семинар- ского типа	
1.	Методологические основы оценки недвижимости	4	1	1	Тестирование
2.	Подходы и методы оценки недвижимости	4	1	1	Тестирование
3.	Временная оценка денежных потоков	4	1	1	Решение задач



Основная профессиональная образовательная программа  
38.04.01 Экономика  
(Экономика фирмы и отраслевых рынков)

4.	Доходный подход к оценке недвижимости	4	2	2	Решение задач
5.	Опционный метод оценки недвижимости	4	1	1	Решение задач
6.	Сравнительный подход к оценке недвижимости	4	2	2	Решение задач
7.	Затратный подход к оценке недвижимости	4	2	2	Решение задач
Итого за семестр:			10	10	Зачет

## 4.2. Развернутое описание содержания дисциплины по разделам (темам)

### ***Тема 1. Методологические основы оценки недвижимости***

Понятие и сущность оценки недвижимости. Основные факторы, учитываемые при оценке недвижимости. Понятие рыночной стоимости. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Основные цели оценки недвижимости. Основные виды стоимости, используемые в оценке недвижимости и их особенности. Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости и их характеристика. Основные группы принципов оценки недвижимости: основанные на представлениях собственника; обусловленные действием рыночной среды. Характеристика принципов полезности, замещения, ожидания, вклада, остаточной продуктивности, предельной производительности, сбалансированности, соответствия, регрессии и прогрессии, конкуренции, зависимости от внешней среды, изменения стоимости, экономического разделения, наиболее эффективного использования.

### ***Тема 2. Подходы и методы оценки недвижимости***

Доходный, рыночный (сравнительный) и затратный (имущественный) подходы. Позиции, лежащие в основе подходов: концептуальность, точка зрения, временной фактор. Возможности использования и ограничения применения подходов. Основные методы оценки недвижимости. Источники информации при использовании конкретных подходов оценки недвижимости. Характеристика методов доходного подхода: метод капитализации доходов; метод дисконтирования денежных потоков (дисконтирования будущих доходов); метод капитализации избыточной прибыли. Сферы использования методов доходного подхода.

Характеристика методов рыночного (сравнительного) подхода: метод рынка капиталов; метод сделок (сравнительного анализа продаж). Сферы использования методов рыночного подхода.

Характеристика методов затратного подхода; стоимости замещения. Сферы использования методов затратного подхода.

### ***Тема 3. Временная оценка денежных потоков***

Понятие и сущность временной оценки недвижимости. Основные способы, используемые при временной оценке. Будущая стоимость недвижимости. Текущая стоимость недвижимости. Текущая стоимость аннуитета. Будущая стоимость аннуитета.

### ***Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости***

Метод дисконтирования денежных потоков: сущность, основные этапы оценки. Метод капитализации доходов: сущность, основные этапы оценки.

### ***Тема 5. Сравнительный подход к оценке недвижимости***



Основная профессиональная образовательная программа  
38.04.01 Экономика  
(Экономика фирмы и отраслевых рынков)

Основные стадии процесса отбора сопоставимых объектов недвижимости. Основные принципы отбора объекта недвижимости-аналога: сходство, размер, перспективы развития, финансовый риск, качество менеджмента. Характеристика ценовых мультипликаторов. Формирование итоговой величины стоимости. Применение математических методов в сравнительном подходе.

**Тема 6. Затратный подход к оценке недвижимости**

Определение обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества затратным методом: основные этапы. Оценка стоимости зданий и сооружений. Определение износа зданий и сооружений. Прямые и косвенные методы расчета.

**5. Образовательные технологии**

В соответствии с требованиями ОП по направлению «Экономика» при чтении лекций по дисциплине «Оценка недвижимости» используются следующие образовательные технологии:

*Технологии смешанного обучения*

*Мультимедийные технологии*, для чего занятия проводятся в аудиториях, оборудованных экраном, видеопроектором, персональными компьютерами.

*Технология дифференцированного подхода*: выбор стратегии изучения курса, выбор форм контроля и т.д. Дифференцированный подход позволяет разработать и использовать для различных студентов различные уровни обучения и контроля.

Практические (семинарские) занятия включают следующие этапы:

- определение преподавателем основных целей занятия, основных проблем и дискуссионных моментов, на которые следует обратить внимание при обсуждении темы семинара или практического занятия;
- краткий опрос и/или экспресс-тестирование;
- доклад с презентацией и последующая дискуссия;
- самостоятельное решение типовых задач и анализ полученных результатов с коллективным обсуждением методических и содержательных ошибок;

Для проверки результатов усвоения конкретного раздела дисциплины студентами (промежуточный контроль знаний, умений и навыков) выполняются аудиторские контрольные задания (работы) в виде задач, тестов или контрольных вопросов.

Для организации внеаудиторной самостоятельной работы по данной дисциплине целесообразно использовать следующие ее формы:

- выполнение домашних заданий разнообразного характера: решение задач или тестов по темам курса, подбор и изучение дополнительной специальной литературы, поиск в сети Интернет иллюстративного и описательного материала по отдельным разделам и темам курса;
- выполнение индивидуальных заданий, направленных на развитие у студентов самостоятельности и творческого подхода, в форме подготовки доклада и презентации по характеристике одного из сегментов рынка недвижимости.

Изучение курса предполагает применение технического и программного обеспечения для поиска и обработки полученной информации, использование информационно-справочных систем (Консультант-плюс, Гарант), сайтов государственных организаций и коммерческих компаний.

**6. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся**

Самостоятельная работа студентов включает: изучение нового материала при подготовке к практическим занятиям с использованием лекций, основной и дополнительной литературы,



Основная профессиональная образовательная программа  
38.04.01 Экономика  
(Экономика фирмы и отраслевых рынков)

методических указаний (Приложение 1 к рабочей программе). Большая часть времени практического занятия отводится решению задач, поэтому самостоятельная работа предполагает изучение методик и, при необходимости, завершение решения задач предшествующего занятия.

Для организации самостоятельной работы студентов применяется информационная система «ЭИОС». Доступ к данной системе обеспечивается на основе регистрации студента в данной информационно-образовательной среде

## **7. Характеристика оценочных средств для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине**

Текущий контроль успеваемости студентов и промежуточная аттестация осуществляются с помощью тестовых заданий и выполнения контрольных работ.

Оценка окончательных результатов освоения дисциплины осуществляется по итогам успешного прохождения текущего контроля и промежуточной аттестации, что является основанием для выставления зачета.

## **8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины**

### **Основная литература**

1. Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова ; - 4-е изд., испр. - СПб. : АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. : табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-91460-044-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519>

2. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов / А.Н. Асаул, В.К. Севек, М.К. Соян ; Тувинский Государственный Университет. - Кызыл : ТувГУ, 2012. - 315 с. : ил., табл., схем. - Библиогр. в кн.. - ISBN 978-91178-044-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434504>

3. Пупенцова, С.В. Экономика недвижимости : учебное пособие / С.В. Пупенцова - 2-е изд. - СПб. : Издательство Политехнического университета, 2008. - 178 с. : схем., табл. - Библиогр.: с. 164-165. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=362989>

4. Жигалова, В.Н. Экономика недвижимости : учебное пособие / В.Н. Жигалова. - Томск : Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012. - 163 с. - ISBN 978-5-4332-0037-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=208959>

### **Дополнительная литература**

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов ; Институт проблем экономического возрождения, Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. - 3-е изд., исправл. - СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. - 198 с. : ил., табл., схем. - Библиогр. в кн.. - ISBN 978-5-91460-018-8 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434503>



Основная профессиональная образовательная программа  
38.04.01 Экономика  
(Экономика фирмы и отраслевых рынков)

---

2. Карпович, А.И. Экономика недвижимости : учебное пособие / А.И. Карпович, А.П. Клетеник, Т.Л. Самков. - Новосибирск : НГТУ, 2011. - 92 с. - ISBN 978-5-7782-1752-2 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=228967>

**Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:**

Система электронной поддержки образовательного процесса «Мой университет»  
<https://uni.ivanovo.ac.ru>

**Профессиональные базы данных и информационно-справочные системы:**

ЭБС «Университетская библиотека онлайн» [www.biblioclub.ru](http://www.biblioclub.ru)  
Электронная библиотека ИвГУ <http://lib.ivanovo.ac.ru>  
Электронный каталог НБ ИвГУ <http://lib.ivanovo.ac.ru/index.php/ek>  
Научная электронная Библиотека eLIBRARY.RU (ООО «Интра-Центр+») <https://elibrary.ru>  
(Лицензионное соглашение №507 от 23.05.2002)  
СПС «КонсультантПлюс» (<http://www.consultant.ru/online/>) и бесплатный доступ в компьютерных классах)

Программное обеспечение:  
операционная система Microsoft Windows, Internet Explorer, Microsoft Defender, Adobe Acrobat Reader, КонсультантПлюс, Moodle.

**9. Материально-техническое обеспечение дисциплины**

Учебные аудитории:

- для проведения занятий лекционного типа с комплектом специализированной учебной мебели и техническими средствами обучения, служащими для предоставления учебной информации большой аудитории;
- для проведения занятий семинарского типа, текущего контроля и промежуточной аттестации с комплектом специализированной учебной мебели и техническими средствами обучения;
- для проведения групповых и индивидуальных консультаций с комплектом специализированной учебной мебели и техническими средствами обучения;

Помещение для самостоятельной работы, оснащенное комплектом специализированной учебной мебели, компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в ЭИОС.

Демонстрационное оборудование и учебно-наглядные пособия для занятий лекционного типа, обеспечивающие тематические иллюстрации: демонстрационное оборудование, электронные пособия (презентации); аудио-визуальные пособия (аудиозаписи, видеоматериалы и т.п.), наглядные и печатные пособия.





Основная профессиональная образовательная программа  
38.04.01 Экономика  
(Экономика фирмы и отраслевых рынков)

**Авторы рабочей программы дисциплины:** доцент, к.э.н. Сорокина Елена Викторовна,  
доцент, к.э.н. Балабанова Наталья Владимировна

Программа рассмотрена и утверждена на заседании кафедры ЭиОП

« 15 » мая 2018 г., протокол № 9

Программа обновлена

протокол заседания кафедры № 1 от « 02 » сентября 2019 г.

Согласовано:

Руководитель ОП  Р.С. Ибрагимова  
(подпись)

Программа обновлена

протокол заседания кафедры № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Согласовано:

Руководитель ОП \_\_\_\_\_ Р.С. Ибрагимова  
(подпись)

Программа обновлена

протокол заседания кафедры № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Согласовано:

Руководитель ОП \_\_\_\_\_ Р.С. Ибрагимова  
(подпись)