

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Петербургский государственный университет путей сообщения
Императора Александра I»
(ФГБОУ ВО ПГУПС)

Кафедра «Инженерная геодезия»

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

Дисциплины

Б1.В.ДВ.2.2 «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ»

для направления подготовки

21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

по профилю

«Кадастр недвижимости»

Форма обучения – очная

Санкт-Петербург
2025

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

Рабочая программа рассмотрена и утверждена на заседании
кафедры «Инженерная геодезия»
Протокол № 4 от 20 декабря 2024 г.

Заведующий кафедрой
«Инженерная геодезия»
20 декабря 2024 г.

М.Я. Брынь

СОГЛАСОВАНО

Руководитель ОПОП ВО
20 декабря 2024 г.

М.Я. Брынь

1. Цели и задачи дисциплины

Рабочая программа дисциплины «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Б1.В.ДВ.2.2 составлена в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (далее – ФГОС ВО), утвержденного 12.08.2020 г., приказ Министерства образования и науки Российской Федерации № 978 с учетом профессионального стандарта 10.012 «Специалист по определению кадастровой стоимости», утвержденный приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 2 сентября 2020 г. №5621н.

Целью изучения дисциплины «Оценка рыночной стоимости недвижимости» является формирование знаний о недвижимости как экономическом активе и связанных с этим навыков расчетов, умений применять их в профессиональной деятельности.

Для достижения поставленной цели решаются следующие задачи:

- комплексный анализ юридических, технических, экологических и финансово-экономических аспектов рынка недвижимости, совокупности прав и интересов, обращающихся на рынке недвижимости;
- знакомство с нормативной базой в области экономики недвижимости;
- получение представления о влиянии основных тенденций развития экономики на рынок недвижимости и анализе наиболее эффективного использования объектов;
- получение знаний о видах стоимости недвижимости, принципах и методах их оценки;
- знакомство с методами оценки сметной стоимости объекта, стоимости земельных участков, величины риска, всех видов износа;
- изучение видов дохода от недвижимости;
- изучение видов расходов, связанных с недвижимостью;
- получение навыков применения финансовой математики для расчетов стоимости недвижимости;
- знакомство с принятием решений по совершению сделок с недвижимостью.

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения основной профессиональной образовательной программы

Планируемыми результатами обучения по дисциплине (модулю) является формирование у обучающихся компетенций (части компетенций). Сформированность компетенций (части компетенции) оценивается с помощью индикаторов достижения компетенций.

В рамках изучения дисциплины (модуля) осуществляется практическая подготовка обучающихся к будущей профессиональной деятельности. Результатом обучения по дисциплине является формирования у обучающихся практических навыков.

Индикаторы достижения компетенций	Результаты обучения по дисциплине (модулю)
ПК-4 Анализ рынка недвижимости, в том числе информации, не относящейся	

Индикаторы достижения компетенций	Результаты обучения по дисциплине (модулю)
непосредственно к объектам недвижимости	
ПК-4.1.5 Знать особенности ценообразования на рынке недвижимости	Обучающийся знает особенности ценообразования на рынке недвижимости
ПК-4.2.1 Уметь анализировать и структурировать информацию об экономических, социальных, экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки, а также о сделках (предложениях) на рынке объектов оценки	Обучающийся умеет анализировать и структурировать информацию об экономических, социальных, экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки, а также о сделках (предложениях) на рынке объектов оценки
ПК-4.2.4 Уметь составлять обзор о состоянии рынка недвижимости (в целом) и сегмента (сегментов) рынка объектов оценки	Обучающийся умеет составлять обзор о состоянии рынка недвижимости (в целом) и сегмента (сегментов) рынка объектов оценки
ПК-4.3.2 Владеет навыками исследование и анализ информации о сделках (предложениях) на рынке объектов оценки, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений)	Обучающийся владеет навыками исследования и анализ информации о сделках (предложениях) на рынке объектов оценки, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений)

3. Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы

Дисциплина относится к дисциплинам по выбору, формируемой участниками образовательных отношений блока 1 «Дисциплины (модули)».

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов
Контактная работа (по видам учебных занятий)	
В том числе:	48
– лекции (Л)	16
– практические занятия (ПЗ)	32
– лабораторные работы (ЛР)	-
Самостоятельная работа (СРС) (всего)	56
Контроль	4
Форма контроля знаний	3, КР
Общая трудоемкость: час / з.е.	108/3

Примечания: «Форма контроля знаний» –зачет (З), курсовая работа (КР).

5. Структура и содержание дисциплины

5.1 Разделы дисциплины и содержание рассматриваемых вопросов

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела	Индикаторы достижения компетенций
1	Тема 1. Недвижимость как экономическая категория.	Лекция 1 (2 часа) Цель и задачи изучения дисциплины. Понятие недвижимости. Законодательные основы экономики недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Виды оцениваемой стоимости. Источники информации. Влияние основных тенденций развития экономики на рынок недвижимости. Виды сделок с объектами недвижимости. Участники рынка недвижимости.	ПК-4.1.5
		Самостоятельная работа Изучение литературы: 1. Конспекта лекций в sdo ПГУПС; 2. Литературы: [8.5.1-8.5.10] 3. Самостоятельное выполнение курсовой работы	

2	Тема 2 Принципы и процедура оценки рыночной стоимости недвижимости	Лекция 2 (2 часа) Классификация принципов оценки недвижимости. Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости. Определение цели оценки. Анализ наиболее эффективного использования объекта.	ПК-4.1.5
3	Тема 3 Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости	Лекция 3(2 часа) Экономическое содержание доходного подхода. Структура ЧОД Лекция 4 (2 часа) Коэффициент капитализации и методы его оценки. Метод прямой капитализации, методы корректировки ЧОД, метод дисконтирования денежного потока, метод ипотечно-инвестиционного анализа, метод остатка. Лекция 5 (2 часа) Экономическое содержание затратного подхода. Метод бухгалтерской (балансовой) оценки, метод сметного ценообразования, затратный метод, метод дисконтирования сметной стоимости, метод вычитания. Лекция 6 (2 часа) Методы оценки сметной стоимости недвижимости: с помощью имеющейся сметной документации (форм КС-2) и по укрупненным расценкам. Оценка косвенных издержек инвестора. Виды и оценка износа, оценка предпринимательской прибыли. Лекция 7 (2 часа) Экономическое содержание сравнительного подхода. Метод рыночных сравнений и его модификации (метод общий группировки, метод индивидуального сравнения, метод парных сравнений), метод квалиметрии, метод аналогий. Лекция 8 (2 часа) Процедура и классификация корректировок, подходы и методы их расчета. Согласование результата оценки. Практическое занятие 1 (2 часа) «Доходный подход к оценке недвижимости» Решение задач на: Функции сложных процентов. Практическое занятие 2 (2 часа) «Доходный подход к оценке	ПК-4.1.5 ПК-4.2.1 ПК-4.2.4 ПК-4.3.2

		недвижимости» Расчет «Амортизационной таблицы погашения кредита». Выполнение типовой задачи №1. Практическое занятие 3 (2 часа) «Доходный подход к оценке недвижимости» - . Решение задач на определение коэффициента капитализации Практическое занятие 4 (2 часа) «Доходный подход к оценке недвижимости» Решение задач на определение чистого операционного дохода. Выполнение типовой задачи №2 Практическое занятие 5 (2 часа) «Доходный подход к оценке недвижимости» – Решение задач методом прямой капитализации – Решение задач методом дисконтированного денежного потока Практическое занятие 6 (2 часа) «Доходный подход к оценке недвижимости» Решение задач методом ипотечно-инвестиционного анализа. Практическое занятие 7 (2 часа) «Доходный подход к оценке недвижимости» Решение задач на определение рыночной стоимости зданий и сооружений доходным подходом Практическое занятие 8 (2 часа) «Доходный подход к оценке недвижимости» Расчет рыночной стоимости здания доходным подходом. Практическое занятие 9 (2 часа) «Затратный подход к оценке недвижимости» - Расчет накопленного износа Практическое занятие 10 (2 часа) «Затратный подход к оценке недвижимости» - оценка стоимости здания Практическое занятие 11 (2 часа)	
--	--	---	--

		«Затратный подход к оценке недвижимости» - оценка стоимости здания Практическое занятие 12 (2 часа) «Сравнительный подход к оценке земельных участков» Расчет корректировок Практическое занятие 13 (2 часа) «Доходный подход к оценке недвижимости» Оценка рыночной стоимости склада. Выполнение типовой задачи №3 Практическое занятие 14 (2 часа) «Сравнительный подход к оценке земельных участков» Решение задач на метод сравнения продаж Практическое занятие 15 (2 часа) Решение задач на согласование результатов оценки. Практическое занятие 16 (2 часа) Решение комплексной задачи на определение рыночной стоимости жилого массива.	
		Самостоятельная работа Изучение литературы: 1. Конспекта лекций в sdo ПГУПС; 2. Литературы: [8.5.1-8.5.10] 3. Самостоятельное выполнение курсовой работы	

5.2 Разделы дисциплины и виды занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Л	ПЗ	ЛР	СРС
1.	Тема 1. Недвижимость как экономическая категория	2	0		10
2.	Тема 2. Принципы и процедура оценки рыночной стоимости недвижимости	2	-		10
3.	Тема 3 Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости	12	32		36
Итого		16	32	-	56
Контроль					4
Всего (общая трудоемкость)					108

6. Оценочные материалы для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Оценочные материалы по дисциплине является неотъемлемой частью рабочей программы и представлены отдельным документом, рассмотренным на заседании кафедры и утвержденным заведующим кафедрой.

7. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Порядок изучения дисциплины следующий:

1. Освоение разделов дисциплины производится в порядке, приведенном в разделе 5 «Содержание и структура дисциплины». Обучающийся должен освоить все разделы дисциплины, используя методические материалы дисциплины, а также учебно-методическое обеспечение, приведенное в разделе 8 рабочей программы.
2. Для формирования компетенций обучающийся должен представить выполненные задания, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, предусмотренные текущим контролем успеваемости (см. оценочные материалы по дисциплине).
3. По итогам текущего контроля успеваемости по дисциплине, обучающийся должен пройти промежуточную аттестацию (см. оценочные материалы по дисциплине).

8. Описание материально-технического и учебно-методического обеспечения, необходимого для реализации образовательной программы по дисциплине

8.1. Помещения представляют собой учебные аудитории для проведения учебных занятий, предусмотренных программой бакалавриата/специалитета/магистратуры, укомплектованные специализированной учебной мебелью и оснащенные оборудованием и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории: настенным экраном (стационарным или переносным), маркерной доской и (или) меловой доской, мультимедийным проектором (стационарным или переносным).

Все помещения, используемые для проведения учебных занятий и самостоятельной работы, соответствуют действующим санитарным и противопожарным нормам и правилам.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду университета.

8.2. Университет обеспечен необходимым комплектом лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства:

- MS Office;
- Операционная система Windows;
- Антивирус Касперский;
- Система тестирования в SDO ПГУПС.

8.3. Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ) к современным профессиональным базам данных:

- Электронно-библиотечная система издательства «Лань». [Электронный ресурс]. – URL: <https://e.lanbook.com/> — Режим доступа: для авториз. пользователей;
- Электронно-библиотечная система ibooks.ru («Айбукс»). – URL: <https://ibooks.ru/> — Режим доступа: для авториз. пользователей;
- Электронная библиотека ЮПАЙТ. – URL: <https://urait.ru/> — Режим доступа: для авториз. пользователей;
- Единое окно доступа к образовательным ресурсам - каталог образовательных интернет-ресурсов и полнотекстовой электронной учебно-методической библиотеке для общего и профессионального образования». – URL: <http://window.edu.ru/> — Режим доступа: свободный.
- Словари и энциклопедии. – URL: <http://academic.ru/> — Режим доступа: свободный.
- Научная электронная библиотека "КиберЛенинка" - это научная электронная библиотека, построенная на парадигме открытой науки (Open Science), основными задачами которой является популяризация науки и научной деятельности, общественный контроль качества научных публикаций, развитие междисциплинарных исследований, современного института научной рецензии и повышение цитируемости российской науки. – URL: <http://cyberleninka.ru/> — Режим доступа: свободный.

8.4. Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ) к информационным справочным системам:

- Национальный Открытый Университет "ИНТУИТ". Бесплатное образование. [Электронный ресурс]. – URL: <https://intuit.ru/> — Режим доступа: свободный.

8.5. Перечень печатных изданий, используемых в образовательном процессе:
Учебно-методические издания:

- 8.5.1 Коланьков С.В. Оценка и управление недвижимостью: учеб. пособие. – М.: ФГБУ ДПО «Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте», 2018. – 746 с.
- 8.5.2 Коланьков С.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. – 2-е изд., испр. и доп. - М.: ФГБОУ «Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте», 2013. – 478 с.
- 8.5.3 Асаул А. Экономика недвижимости: учеб. для вузов - 3-е изд. Стандарт третьего поколения. - СПб.: Питер, 2013. - 416 с. Код доступа: <http://asaul.com/upload/iblock/19b/19be5fdcd6f6edf7d830996572465d7a.pdf> - открытый.
- 8.5.4 Калашникова Н.Ю. Экономика недвижимости: учебное пособие / Н.Ю. Калашникова. - Архангельск: Изд-во Северного (Арктического) федерального университета, 2014. – 183 с. Код доступа: <https://narfu.ru/university/library/books/1741.pdf> - открытый.

Нормативно-правовая документация:

- 8.5.5 Гражданский кодекс Российской Федерации;

- 8.5.6 Налоговый Кодекс Российской Федерации;
- 8.5.7 Закон РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”;
- 8.5.8 Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582
- 8.5.9 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации”;
- 8.5.10 Приказы Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 254, 255, 256 "Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО № 3; № 2; № 1)”; приказ Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. N 508 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)”; приказ Минэкономразвития РФ от 4 июня 2011 г. № 328 “Об утверждении федерального стандарта оценки “Виды экспертизы порядок её проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)”; приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 “Об утверждении федерального стандарта оценки “Оценка недвижимости (ФСО № 7)”.
- 8.5.11 Постановление Министерства имущественных отношений РФ от 07.03.2002 г. № 568-р “Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков”;
- 8.5.12 Постановление Госстроя России от 5 марта 2007 г. № 15/1. МДС 81-35.2004. Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации.
- 8.6. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», используемых в образовательном процессе:
- Личный кабинет обучающегося и электронная информационно-образовательная среда. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sdo.pgups.ru/> (для доступа к полно-текстовым документам требуется авторизация).
 - Электронно-библиотечная система ЛАНЬ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://e.lanbook.com> — Загл. с экрана.
 - Электронно-библиотечная система IPRbooks [Электронный ресурс]. Режим до-ступа: <http://www.iprbookshop.ru/> — Загл. с экрана.
 - Электронная библиотека ЮРАЙТ. [Электронный ресурс]. Режим досту-па: <https://biblio-online.ru/> – Загл. с экрана.
 - Электронно-библиотечная система Айбукс [Электронный ресурс]. Режим до-ступа: <https://ibooks.ru/home.php?routine=bookshelf> – Загл. с экрана.

- Электронная библиотека Единое окно к образовательным ресурсам. [Электрон-ный ресурс]. Режим доступа: <http://window.edu.ru/> – Загл. с экрана.
- Укрупненные показатели восстановительной стоимости-1969. Код доступа: <http://upvs.kwinto.ru>.

Разработчик программы, доцент
«25» апреля 2024 г.

В.С.Меркушева