

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

Высшая школа промышленной политики и предпринимательства

(наименование основного учебного подразделения (ОУП)-разработчика ОП ВО)

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Оценка недвижимости

(наименование дисциплины/модуля)

Рекомендована МСЧН для направления подготовки/специальности:

38.04.02 «Менеджмент»

(код и наименование направления подготовки/специальности)

Освоение дисциплины ведется в рамках реализации основной профессиональной образовательной программы высшего образования (ОП ВО):

Девелопмент и управление недвижимостью

(наименование (профиль/специализация) ОП ВО)

2022 г.

1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью освоения дисциплины «Оценка недвижимости» 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. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Освоение дисциплины «Оценка недвижимости» направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций (части компетенций):

Таблица 2.1. Перечень компетенций, формируемых у обучающихся при освоении дисциплины (результаты освоения дисциплины)

Шифр	Компетенция	Индикаторы достижения компетенции (в рамках данной дисциплины)
УК-1	Способен осуществлять поиск, критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, вырабатывать стратегию действий	УК-1.1. Анализирует задачу, выделяя ее базовые составляющие
		УК-1.2 Определяет и ранжирует информацию, требуемую для решения поставленной задачи
		УК-1.3. Осуществляет поиск информации для решения поставленной задачи по различным типам запросов
		УК-1.4. Предлагает варианты решения задачи, анализирует возможные последствия их использования
		УК-1.5. Анализирует пути решения проблем мировоззренческого, нравственного и личностного характер на основе использования основных философских идей и категорий в их историческом развитии и социально-культурном контексте
УК-4	Способен применять современные коммуникативные технологии на государственном языке Российской Федерации и иностранном(ых) языке(ах) для академического и профессионального взаимодействия.	УК-4.1 Выбирает стиль делового общения, в зависимости от языка общения, цели и условий партнерства
		УК-4.2 Адаптирует речь, стиль общения и язык жестов к ситуациям взаимодействия
		УК-4.3 Осуществляет поиск необходимой информации для решения стандартных коммуникативных задач на русском и иностранном языках
		УК-4.4 Ведет деловую переписку на русском и иностранном языках с учетом особенностей стилистики официальных и неофициальных писем и социокультурных различий в формате корреспонденции
		УК-4.5 Использует диалог для сотрудничества в академической коммуникации общения с учетом личности собеседников, их коммуникативноречевой

Шифр	Компетенция	Индикаторы достижения компетенции (в рамках данной дисциплины)
		стратегии и тактики, степени официальности обстановки
ПК-2	Способен оценить бизнес-возможности организации, необходимые для проведения стратегических изменений в организации	ПК-2.2 Умеет представлять информацию бизнес-анализа различными способами и в различных форматах для обсуждения с заинтересованными сторонами

3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП ВО

Дисциплина «Оценка недвижимости» относится к элективной части, формируемой участниками образовательных отношений блока Б1 ОП ВО.

В рамках ОП ВО обучающиеся также осваивают другие дисциплины и/или практики, способствующие достижению запланированных результатов освоения дисциплины «Оценка недвижимости».

Таблица 3.1. Перечень компонентов ОП ВО, способствующих достижению запланированных результатов освоения дисциплины

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
УК-1	Способен осуществлять поиск, критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, выработать стратегию действий	Управленческая экономика Методология исследования проблем управления Теория организации управления Финансы девелоперской организации Правовое регулирование отношений в сфере недвижимости и правовое сопровождение проектов девелопмента Информационные системы в управлении проектами и управлении бизнес-процессами девелоперской компании	Управление инвестициями и инвестиционный анализ Основы сметного дела и проектно-сметного аудита Управление проектами в инвестиционно-строительной деятельности и недвижимости Маркетинг в управлении недвижимости Оценка недвижимости Качество в управлении проектами: саморегулирование, стандарты, экспертизы Риэлтерская деятельность в девелопменте недвижимости НИРМ Преддипломная практика ГАК ГЭК

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
УК-4	Способен применять современные коммуникативные технологии на государственном языке Российской Федерации и иностранном(ых) языке(ах) для академического и профессионального взаимодействия.		Преддипломная практика ГЭК ГЭК
ПК-2	Способен оценить бизнес-возможности организации, необходимые для проведения стратегических изменений в организации		Преддипломная практика ГЭК ГЭК

* - заполняется в соответствии с матрицей компетенций и СУП ОП ВО

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Оценка недвижимости» составляет 3 зачетных единицы.

Таблица 4.1. Виды учебной работы по периодам освоения ОП ВО для **ОЧНОЙ** формы обучения

Вид учебной работы	ВСЕГО, ак.ч.	Семестр(-ы)			
		1	2	3	4
<i>Контактная работа, ак.ч.</i>	18		18		
Лекции (ЛК)	18		18		
Лабораторные работы (ЛР)					
Практические/семинарские занятия (СЗ)	18		18		
<i>Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.</i>	72		72		
<i>Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.</i>					
Общая трудоемкость дисциплины	ак.ч.	108		108	
	зач.ед.	3		3	

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 5.1. Содержание дисциплины (модуля) по видам учебной работы

Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела (темы)	Вид учебной работы*
Раздел 1. Организация оценочной деятельности в РФ	Тема 1.1. Необходимость и организация оценочной деятельности в рыночной экономике. Объекты и субъекты стоимостной оценки	ЛК, СЗ
	Тема 1.2. Основные цели оценки. Виды стоимости, используемые в оценке. Принципы оценки	ЛК, СЗ
	Тема 1.3. История развития оценочной деятельности Основные этапы процесса оценки	ЛК, СЗ
Раздел 2. Инструменты оценки стоимости недвижимости. Учет фактора времени при оценке недвижимости	Тема 2.1. Понятие дохода и денежного потока. Виды и модели расчета денежного потока. Временная оценка денежных потоков	ЛК, СЗ
	Тема 2.2. Система рисков, влияющих на величину рыночной стоимости различных объектов собственности. Способы их учета в процессе оценки	ЛК, СЗ
Раздел 3. Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости	Тема 3.1. Система необходимой информации. Внешняя и внутренняя информация, ее классификация, требования к составу и структуре.	ЛК, СЗ
	Тема 3.2. Финансовая отчетность – основа информационной базы стоимостной оценки. Ограниченность финансовой отчетности российских предприятий. Международные стандарты учета и отчетности, особенности их применения при оценке российских компаний.	ЛК, СЗ
	Тема 3.3. Основные методы анализа и корректировок финансовой отчетности в целях оценки недвижимости. Прогнозирование, как необходимый элемент оценки недвижимости	ЛК, СЗ
Раздел 4. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	Тема 4.1. 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	ЛК, СЗ
	Тема 4.2. Факторы стоимости, учитываемые при оценке с позиций доходного подхода. Виды стоимости и принципы доходного подхода к оценке стоимости недвижимости. Методы доходного подхода	ЛК, СЗ
	Тема 4.3. Метод дисконтированных денежных потоков. Метод капитализации доходов. Выбор финансовой базы. Основные этапы и способы расчета стоимости. Сравнительная характеристика методов доходного подхода	ЛК, СЗ
Раздел 5. Сравнительный подход к оценке недвижимости	Тема 5.1. Общая характеристика сравнительного подхода. Условия применения и особенности использования при оценке недвижимости. Метод парных продаж или метод сделок	ЛК, СЗ

Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела (темы)	Вид учебной работы*
	Тема 5.2. Отличительные характеристики метода, алгоритм расчета рыночной стоимости. Ограничения, сфера применения на современном российском рынке.	ЛК, СЗ
	Тема 5.3. Метод отраслевых коэффициентов или соотношений. Специфика метода, алгоритм расчета рыночной стоимости. Особенности использования для оценки недвижимости	ЛК, СЗ
Раздел 6. Затратный подход к оценке недвижимости	Тема 6.1. Экономическое содержание методов затратного подхода. Особенности затратного подхода к оценке недвижимости. Методологические закономерности и принципы затратного подхода к оценке стоимости недвижимости	ЛК, СЗ
	Тема 6.2. Условия применения методов затратного подхода. Метод стоимости чистых активов, особенности его применения для оценки недвижимости. Метод ликвидационной стоимости. Понятие ликвидационной стоимости, ее виды.	
	Тема 6.3. Условия применения метода Основные этапы метода. Определение затрат, связанных с ликвидацией недвижимости. Расчет ликвидационной стоимости как остаточной стоимости недвижимости.	

* - заполняется только по **ОЧНОЙ** форме обучения: ЛК – лекции; ЛР – лабораторные работы; СЗ – семинарские занятия.

6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 6.1. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Тип аудитории	Оснащение аудитории	Специализированное учебное/лабораторное оборудование, ПО и материалы для освоения дисциплины (при необходимости)
Лекционная	Аудитория для проведения занятий лекционного типа, оснащенная комплектом специализированной мебели; доской (экраном) и техническими средствами мультимедиа презентаций.	нет
Лаборатория	Аудитория для проведения лабораторных работ, индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенная комплектом специализированной мебели и оборудованием.	нет
Семинарская	Аудитория для проведения занятий семинарского типа, групповых и	нет

Тип аудитории	Оснащение аудитории	Специализированное учебное/лабораторное оборудование, ПО и материалы для освоения дисциплины (при необходимости)
	индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенная комплектом специализированной мебели и техническими средствами мультимедиа презентаций.	
Компьютерный класс	Компьютерный класс для проведения занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенная персональными компьютерами (в количестве ___ шт.), доской (экраном) и техническими средствами мультимедиа презентаций.	нет
Для самостоятельной работы обучающихся	Аудитория для самостоятельной работы обучающихся (может использоваться для проведения семинарских занятий и консультаций), оснащенная комплектом специализированной мебели и компьютерами с доступом в ЭИОС.	419

* - аудитория для самостоятельной работы обучающихся указывается **ОБЯЗАТЕЛЬНО!**

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература:

1. Акулич, И.Л. Маркетинг: практикум: учеб. пособие / И.Л. Акулич. – Минск: Выш. школа, 2003. – 253 с.
2. Вирский, Е.А. Маркетинг: методы активного обучения студентов: учебно-метод. пособие/Е.А. Вирский, А.Ю. Побединская.– Минск: ЗАО«Веды»,2003. – 264 с.
3. Горемыкин. В. А. Экономика недвижимости: учебник для студ. эконом. спец. вузов. – М.: Высш. шк., 2008. – 830с.
4. Зеллер, Д. Как стать успешным агентом по недвижимости / Дирк Зеллер; пер с англ. – М.: ООО «Вильям», 2008. – 352с. (Сер. «Для чайников»).
5. Кийосаки, Р. Инвестиции в недвижимость. Университет Д. Трампа / Роберт Кийосаки. – Минск: Поппури, 2010. – 496с.
6. Котлер, Ф. Маркетинг менеджмент. Экспресс-курс. 2-е изд.; пер. с англ. / Ф. Котлер. – СПб.: Питер, 2006. – 464с. (Сер. «Деловой бестселлер») /Электронный ресурс/ 11
7. Лавров, С.Н. Основы маркетинга промышленных объектов / С.Н. Лавров, С.Ю. Злобин. – М.: Внешторгиздат, 1990. – 216с.
8. Маркетинг в строительстве / Под ред. И.С. Степанова. В.Я. Шайтанова. – М.: Юрайт-М, 2001. – 344с.
9. Маркетинг: энциклопедия / Под ред. М. Бейкера. – СПб.: Питер, 2002. – 1200с. (Сер. «Бизнес-книга»). /Электронный ресурс/ 23. Марченко, А. В. Экономика и управление недвижимостью / А.В. Марченко; уч. пос.; 3-е изд. – Ростов/н /Д.: Феникс. 2010. – 400с.

10. Маховикова, Г.А. Экономика недвижимости: уч. пос. / Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко. – М.: КНОРУС, 2009. – 304с.

Дополнительная литература:

1. Мировой рынок недвижимости: города, тренды, цены. – М.: ЭКМО, 2008. – 244с.
2. Мурзин, А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент / А.Д. Мурзин. – Ростов/н/Д.: Феникс, 2013. – 382с.
3. Каменецкий, М. И. Ипотечное кредитование на рынке жилья (народнохозяйственный и региональный аспекты) / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова. С.М. Печатникова. – М.: Дело и Сервис, 2006. – 272с.
4. Кеворков В.В. Практикум по маркетингу: уч. пос. / В.В. Кеворков, Д.В. Кеворков; 3-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008. – 544с. (Главы 2,3).
5. Макэлрой, К. Управление недвижимостью / Кен Макэлрой; пер. с англ. – Минск: Поппури, 2010. – 176с. (Сер. «Богатый папа рекомендует»). 3
6. Крэнделл, Р. 1001 способ успешного маркетинга.../Пер. с англ.; Рик Крэнделл. – М.: ФАИР-ПРЕСС, 2001. – 496с.
7. Панкрухин, А. П. Маркетинг: учеб. /А.П. Панкрухин. – М.:ИКФ ОмегаЛ, 2002. – 656с. (Глава 14).
8. Парусова, Г. В. Секреты риэлторского мастерства / Г.В. Парусова. – 5-е изд. – Ростов н/Д: Феникс, 2012. – 221с. (Сер. «Вершина успеха»).

Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

1. ЭБС РУДН и сторонние ЭБС, к которым студенты университета имеют доступ на основании заключенных договоров:

- Электронно-библиотечная система РУДН – ЭБС РУДН <http://lib.rudn.ru/MegaPro/Web>
- ЭБС «Университетская библиотека онлайн» <http://www.biblioclub.ru>
- ЭБС Юрайт <http://www.biblio-online.ru>
- ЭБС «Консультант студента» www.studentlibrary.ru
- ЭБС «Лань» <http://e.lanbook.com/>
- ЭБС «Троицкий мост»

2. Базы данных и поисковые системы:

- электронный фонд правовой и нормативно-технической документации <http://docs.cntd.ru/>
- поисковая система Яндекс <https://www.yandex.ru/>
- поисковая система Google <https://www.google.ru/>
- реферативная база данных SCOPUS <http://www.elsevierscience.ru/products/scopus/>

Учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся при освоении дисциплины/модуля:*

1. Курс лекций по дисциплине «Оценка недвижимости».

* - все учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся размещаются в соответствии с действующим порядком на странице дисциплины **в ТУИС!**

8. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И БАЛЛЬНО-РЕЙТИНГОВАЯ СИСТЕМА ОЦЕНИВАНИЯ УРОВНЯ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Оценочные материалы и балльно-рейтинговая система* оценивания уровня сформированности компетенций (части компетенций) по итогам освоения дисциплины «Оценка недвижимости» представлены в Приложении к настоящей Рабочей программе дисциплины.

* - ОМ и БРС формируются на основании требований соответствующего локального нормативного акта РУДН.

95-100	Отлично А
86-94	Отлично В
69-85	Хорошо С
61-68	Удовлетворительно D
51-60	Удовлетворительно E
31-50	Условно неудовлетворительно FX
0-30	Неудовлетворительно F

РАЗРАБОТЧИКИ:

доцент кафедры прикладной
экономики

Должность, БУП

Н.А. Диесперова

Фамилия И.О.

Подпись



Заведующий кафедрой
«Прикладная экономика»

Наименование БУП

Подпись

А.А. Чурсин

Фамилия И.О.

РУКОВОДИТЕЛЬ ОП ВО:
доцент кафедры «Прикладная
экономика»

Должность, БУП



Подпись

А.А. Островская

Фамилия И.О.

Кафедра Прикладная экономика
(наименование кафедры)

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ

«Оценка недвижимости»
(наименование дисциплины)

38.04.02 «Менеджмент»
(код и наименование направления подготовки)

Девелопмент и управление недвижимостью
(наименование профиля подготовки)

Магистр
Квалификация (степень) выпускника

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 отчетности в целях оценки недвижимости					4						4	

УК-1,2 ОПК-1,2,5	Доходный подход к оценке стоимости недвижим ости.	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 ОПК-1,2,5		Экзамен										30	30	
		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
должность, название кафедры

подпись

Н.А. Диесперова

инициалы, фамилия

Руководитель программы

Доцент

должность, название кафедры

подпись

А.А. Островская

инициалы, фамилия

**Заведующий кафедрой
Прикладной экономики**

подпись



А.А. Чурсин