

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
ФГБОУ ВО «БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УТВЕРЖДАЮ  
Проректор по учебной работе  
д.филос.н., доц. Атанов А.А.



29.05.2025г.

**Рабочая программа дисциплины**  
Б1.У.24. Оценка стоимости и капитализации недвижимости

Направление подготовки: 38.03.01 Экономика  
Направленность (профиль): Инвестиционно-строительный бизнес  
Квалификация выпускника: бакалавр  
Форма обучения: очная

Курс	4
Семестр	41
Лекции (час)	28
Практические (сем, лаб.) занятия (час)	28
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам (час)	88
Курсовая работа (час)	
Всего часов	144
Зачет (семестр)	41
Экзамен (семестр)	

Иркутск 2025

Программа составлена в соответствии с ФГОС ВО по направлению 38.03.01  
Экономика.

Автор Б.М. Бедин

Рабочая программа обсуждена и утверждена на заседании кафедры  
экономики строительства и управления недвижимостью

Заведующий кафедрой С.А. Астафьев

### 1. Цели изучения дисциплины

Овладеть знаниями относительно основных понятий оценочной деятельности, принципов и методов оценки. Изучить законодательство об оценочной деятельности. Научиться производить расчеты стоимости недвижимости и составлять отчет об оценке.

### 2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

#### Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины

Код компетенции по ФГОС ВО	Компетенция
ПК-4	Способен осуществлять оценку стоимости недвижимого имущества и организаций

#### Структура компетенции

Компетенция	Формируемые ЗУНы
ПК-4 Способен осуществлять оценку стоимости недвижимого имущества и организаций	З. Знать теоретические основы оценочной деятельности У. Уметь использовать основные методы оценки при определении стоимости недвижимого имущества и организаций Н. Владеть навыками составления отчета об оценке стоимости недвижимого имущества и организации

### 3. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Принадлежность дисциплины - БЛОК 1 ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛИ): Часть, формируемая участниками образовательных отношений.

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

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зач. ед., 144 часов.

Вид учебной работы	Количество часов
Контактная(аудиторная) работа	
Лекции	28
Практические (сем, лаб.) занятия	28
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам	88
Всего часов	144

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

#### 5.1. Содержание разделов дисциплины

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
1	Основные понятия оценочной деятельности	41	2	2	10		
2	Принципы оценки недвижимости	41	4	2	10		Тест по темам 1-2
3	Законодательные основы оценочной деятельности	41	4	2	10		
4	Порядок составления и оформления отчета об оценке объекта недвижимости	41	4	2	10		Тест по темам 3-4
5	Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости	41	2	2	12		
6	Доходный подход к оценке недвижимости	41	4	6	12		Контрольная работа по темам 5-6
7	Сравнительный подход к оценке недвижимости	41	4	6	12		
8	Затратный подход к оценке недвижимости	41	4	6	12		Контрольная работа по темам 7-8
	ИТОГО		28	28	88		

## 5.2. Лекционные занятия, их содержание

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
1	Основные понятия оценочной деятельности	Понятие недвижимости. Особенности рынка недвижимости. Основные понятия оценочной деятельности. Виды стоимости, определяемые при оценке.
2	Принципы оценки недвижимости	Принципы, основанные на представлениях пользователя. Принципы, связанные с объектом недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой. Принцип наиболее эффективного использования. Влияние отдельных принципов на процесс оценки недвижимости.
3	Законодательные основы оценочной деятельности	Закон об оценочной деятельности. Требования к субъектам оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки.
4	Порядок составления и оформления отчета об оценке объекта недвижимости	Основные требования к отчету об оценке объекта недвижимости. Порядок составления и оформления отчета об оценке объекта недвижимости.
5	Выбор наиболее эффективного варианта использования	Понятие наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости. Процедура выбора наиболее эффективного варианта использования земельного участка. Процедура выбора наиболее эффективного варианта

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
	объекта недвижимости	использования земельного участка с учетом существующих улучшений.
6	Доходный подход к оценке недвижимости	Теоретические основы доходного подхода. Порядок расчета чистого операционного дохода для целей оценки. Метод валового рентного мультипликатора. Метод прямой капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков. Метод капитализации по норме отдачи.
7	Сравнительный подход к оценке недвижимости	Теоретические основы сравнительного подхода. Порядок внесения корректировок в сравнительном подходе. Порядок расчета корректировок.
8	Затратный подход к оценке недвижимости	Теоретические основы затратного подхода. Методы оценки земельных участков. Методы определения стоимости строительства. Виды износа недвижимости и порядок его определения.

### 5.3. Семинарские, практические, лабораторные занятия, их содержание

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
1	Занятие 1. Основные понятия оценочной деятельности. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии, тестирования. Понятие недвижимости. Особенности рынка недвижимости. Основные понятия оценочной деятельности. Виды стоимости, определяемые при оценке.
2	Занятие 2. Принципы оценки недвижимости. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии, тестирование по темам 1-2. Принципы, основанные на представлениях пользователя. Принципы, связанные с объектом недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой. Принцип наиболее эффективного использования. Влияние отдельных принципов на процесс оценки недвижимости.
3	Занятие 3. Законодательные основы оценочной деятельности. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии, тестирования. Закон об оценочной деятельности. Требования к субъектам оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки.
4	Занятие 4. Порядок составления и оформления отчета об оценке объекта недвижимости. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии, тестирование по темам 3-4.. Основные требования к отчету об оценке объекта недвижимости. Порядок составления и оформления отчета об оценке объекта недвижимости.
5	Занятие 5. Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости. Проводится в форме практического занятия с элементами тренинга. Понятие наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости. Процедура выбора наиболее эффективного варианта использования земельного участка. Процедура выбора наиболее эффективного варианта использования земельного участка с учетом существующих улучшений.
6	Занятия 6,7. Доходный подход к оценке недвижимости. Проводится в форме практического занятия с элементами тренинга. Теоретические основы доходного подхода. Порядок расчета чистого операционного дохода для

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
	целей оценки. Метод валового рентного мультипликатора. Метод прямой капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков. Метод капитализации по норме отдачи.
6	Занятие 8. Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости. Доходный подход к оценке недвижимости. Проводится в форме контрольной работы. Порядок выбора наиболее эффективного варианта использования земельного участка и участка с учетом существующих улучшений. Теоретические основы доходного подхода. Порядок расчета чистого операционного дохода для целей оценки. Метод валового рентного мультипликатора. Метод прямой капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков. Метод капитализации по норме отдачи.
7	Занятия 9,10, 11. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Проводится в форме практического занятия с элементами тренинга. Теоретические основы сравнительного подхода. Порядок внесения корректировок в сравнительном подходе. Порядок расчета корректировок.
8	Занятие 12, 13. Затратный подход к оценке недвижимости. Проводится в форме практического занятия с элементами тренинга. Теоретические основы затратного подхода. Методы оценки земельных участков. Методы определения стоимости строительства. Виды износа недвижимости и порядок его определения.
8	Занятие 14. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Затратный подход к оценке недвижимости. Проводится в форме контрольной работы. Теоретические основы сравнительного подхода. Порядок внесения корректировок в сравнительном подходе. Порядок расчета корректировок. Теоретические основы затратного подхода. Методы оценки земельных участков. Методы определения стоимости строительства. Виды износа недвижимости и порядок его определения.

## 6. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации по дисциплине (полный текст приведен в приложении к рабочей программе)

### 6.1. Текущий контроль

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п))	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
1	1. Основные понятия оценочной деятельности	ПК-4	З.Знать теоретические основы оценочной деятельности	5 вопросов из теста по темам 1-2	. (10)
2	2. Принципы оценки недвижимости	ПК-4	З.Знать теоретические основы оценочной деятельности	Тест по темам 1-2	Тест по темам 1-2 состоит из 10 вопросов, правильный

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п)	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
					ответ на каждый вопрос оценивается в 2 балла (итого до 20 баллов) (10)
3	3. Законодательные основы оценочной деятельности	ПК-4	З.Знать теоретические основы оценочной деятельности	5 вопросов из теста по темам 3-4	. (10)
4	4. Порядок составления и оформления отчета об оценке объекта недвижимости	ПК-4	З.Знать теоретические основы оценочной деятельности	Тест по темам 3-4	Каждый правильный ответ на вопрос оценивается в 2 балла (итого до 20 баллов) (10)
5	5. Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости	ПК-4	З.Знать теоретические основы оценочной деятельности	1 задача из контрольной работы по темам 5-6	. (10)
6	6. Доходный подход к оценке недвижимости	ПК-4	У.Уметь использовать основные методы оценки при определении стоимости недвижимого имущества и организаций Н.Владеть навыками составления отчета об оценке стоимости недвижимого имущества и организаций	Контрольная работа по темам 5-6	Контрольная работа по темам 5-6 состоит из 3-х заданий. Каждое полностью выполненное задание оценивается в 5 баллов. Задание, выполненное частично или невыполненное полностью, оценивается в 0 (итого до 15 баллов) баллов (15)
7	7. Сравнительный подход к оценке недвижимости	ПК-4	У.Уметь использовать основные методы оценки при определении стоимости недвижимого имущества и организаций Н.Владеть навыками составления отчета об оценке стоимости недвижимого	2 задачи из контрольной работы 7-8	. (19)

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п))	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
			имущества и организации		
8	8. Затратный подход к оценке недвижимости	ПК-4	У. Уметь использовать основные методы оценки при определении стоимости недвижимого имущества и организаций Н. Владеть навыками составления отчета об оценке стоимости недвижимого имущества и организации	Контрольная работа по темам 7-8	Контрольная работа по темам 7-8 состоит из 4-х заданий. Правильно выполненные задания 1,3,4 оцениваются в 8 баллов, задание 2 - 11 баллов (итого до 35 баллов) (16)
				<b>Итого</b>	<b>100</b>

## 6.2. Промежуточный контроль (зачет, экзамен)

Рабочим учебным планом предусмотрен Зачет в семестре 41.

### ВОПРОСЫ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ:

1-й вопрос билета (40 баллов), вид вопроса: Тест/проверка знаний. Критерий: Тест состоит из 10 вопросов, каждый правильный ответ на вопрос оценивается в 4 балла..

**Компетенция: ПК-4 Способен осуществлять оценку стоимости недвижимого имущества и организаций**

Знание: Знать теоретические основы оценочной деятельности

1. Виды стоимости, определяемые при оценке недвижимости.
2. Выбор варианта наиболее эффективного использования для вакантного земельного участка.
3. Выбор варианта наиболее эффективного использования с учетом существующих построек.
4. Законодательные основы оценочной деятельности.
5. Основные особенности рынка недвижимости.
6. Основные понятия оценочной деятельности.
7. Понятие и особенности недвижимости.
8. Принципы оценки недвижимости.

### ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ УМЕНИЙ:

2-й вопрос билета (30 баллов), вид вопроса: Задание на умение. Критерий: Полнота и правильность ответа..

**Компетенция: ПК-4 Способен осуществлять оценку стоимости недвижимого имущества и организаций**

Умение: Уметь использовать основные методы оценки при определении стоимости недвижимого имущества и организаций

Задача № 1. Определить НЭИ нежилого здания.

Задача № 2. Определить расчетную стоимость земли, НЭИ вакантного участка земли и общую расчетную стоимость объекта для выбранного варианта НЭИ.

**ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ НАВЫКОВ:**

3-й вопрос билета (30 баллов), вид вопроса: Задание на навыки. Критерий: Полнота и правильность ответа..

**Компетенция: ПК-4 Способен осуществлять оценку стоимости недвижимого имущества и организаций**

Навык: Владеть навыками составления отчета об оценке стоимости недвижимого имущества и организации

Задание № 1. Определить настоящую стоимость дохода .

Задание № 2. Определить, какая сумма будет на счету инвестора.

**ОБРАЗЕЦ БИЛЕТА**

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования <b>«БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ» (ФГБОУ ВО «БГУ»)</b>	Направление - 38.03.01 Экономика Профиль - Инвестиционно-строительный бизнес Кафедра экономики строительства и управления недвижимостью Дисциплина - Оценка стоимости и капитализации недвижимости
---	--

**БИЛЕТ № 1**

1. Тест (40 баллов).
2. Определить расчетную стоимость земли, НЭИ вакантного участка земли и общую расчетную стоимость объекта для выбранного варианта НЭИ. (30 баллов).
3. Определить настоящую стоимость дохода . (30 баллов).

Составитель \_\_\_\_\_ Б.М. Бедин

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_ С.А. Астафьев

**7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)**

**а) основная литература:**

1. Оценка недвижимости. рек. УМО по образованию в обл. менеджмента. учеб. пособие для вузов. 2-е изд., стер./ Т. Г. Касьяненко [и др.].- М.: КноРус, 2014.-751 с.
2. [Озеров Е.С. Экономическая оценка недвижимой собственности \[Электронный ресурс\] : учебное пособие / Е.С. Озеров. — Электрон. текстовые данные. — СПб. : Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, 2013. — 367 с. — 978-5-7422-3978-9. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/43987.html>](http://www.iprbookshop.ru/43987.html)

3. [Тепман Л.Н. Оценка недвижимости \(2-е издание\) \[Электронный ресурс\] : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления \(060000\) / Л.Н. Тепман. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. — 461 с. — 978-5-238-01152-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/52531.html](http://www.iprbookshop.ru/52531.html)

**б) дополнительная литература:**

1. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Income property appraisal and analysis. Income property appraisal and analysis/ Джек Фридман, Николас Ордуэй.- М.: Дело, 1997.-461 с.
2. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. учебное пособие. рек. УМО по образованию в обл. финансов, учета и мировой экономики/ С. В. Грибовский.- М.: Маросейка, 2009.-427 с.
3. Копылова В. В., Бедин Б. М. Экономика недвижимости. учеб. пособие/ В. В. Копылова, Б. М. Бедин.- Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2004.-224 с.
4. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости. В 2 т.: Т. 1. рек. УМО высш. образования. учебник для академического бакалавриата.-472 с.
5. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости. В 2 т.: Т. 2. рек. УМО высш. образования. учебник для академического бакалавриата.-537 с.
6. Бедин Б.М. Оценка недвижимости.- Изд-во БГУ, 2015.- 160 с.
7. [Богославец Т.Н. Оценка недвижимости \[Электронный ресурс\] : учебное пособие / Т.Н. Богославец. — Электрон. текстовые данные. — Омск: Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского, 2012. — 194 с. — 978-5-7779-1495-8. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/24915.html](http://www.iprbookshop.ru/24915.html)
8. [Саталкина Н.И. Оценка недвижимости. Практический курс \[Электронный ресурс\] : учебное пособие для студентов, аспирантов, преподавателей и читателей, самостоятельно изучающих оценку недвижимости / Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. — Электрон. текстовые данные. — Тамбов: Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2014. — 80 с. — 978-5-8265-1299-9. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/64158.html](http://www.iprbookshop.ru/64158.html)

**8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля), включая профессиональные базы данных и информационно-справочные системы**

Для освоения дисциплины обучающемуся необходимы следующие ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

- Сайт Байкальского государственного университета, адрес доступа: <http://bgu.ru/>, доступ круглосуточный неограниченный из любой точки Интернет
- Аналитический сайт по рынку недвижимости г.Иркутска, адрес доступа: <http://dom-irk.ru>. доступ неограниченный
- Аналитический сайт по рынку недвижимости г.Иркутска, адрес доступа: <http://www.realty.irk.ru>. доступ неограниченный
- Библиотека научной литературы по медиаобразованию на Российском общеобразовательном портале, адрес доступа: [http://www.edu.of.ru/mediaeducation/default.asp?ob\\_no=823](http://www.edu.of.ru/mediaeducation/default.asp?ob_no=823). доступ неограниченный
- Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU, адрес доступа: <http://elibrary.ru/>. доступ к российским журналам, находящимся полностью или частично в открытом доступе при условии регистрации
- Электронно-библиотечная система IPRbooks, адрес доступа: <https://www.iprbookshop.ru>. доступ неограниченный

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

Изучать дисциплину рекомендуется в соответствии с той последовательностью, которая обозначена в ее содержании. Для успешного освоения курса обучающиеся должны иметь первоначальные знания в области экономики недвижимости.

На лекциях преподаватель озвучивает тему, знакомит с перечнем литературы по теме, обосновывает место и роль этой темы в данной дисциплине, раскрывает ее практическое значение. В ходе лекций студенту необходимо вести конспект, фиксируя основные понятия и проблемные вопросы.

Практические (семинарские) занятия по своему содержанию связаны с тематикой лекционных занятий. Начинать подготовку к занятию целесообразно с конспекта лекций. Задание на практическое (семинарское) занятие сообщается обучающимся до его проведения. На семинаре преподаватель организует обсуждение этой темы, выступая в качестве организатора, консультанта и эксперта учебно-познавательной деятельности обучающегося.

Изучение дисциплины (модуля) включает самостоятельную работу обучающегося.

Основными видами самостоятельной работы студентов с участием преподавателей являются:

- текущие консультации;
- коллоквиум как форма контроля освоения теоретического содержания дисциплин: (в часы консультаций, предусмотренные учебным планом);

Основными видами самостоятельной работы студентов без участия преподавателей являются:

- формирование и усвоение содержания конспекта лекций на базе рекомендованной лектором учебной литературы, включая информационные образовательные ресурсы (электронные учебники, электронные библиотеки и др.);
- самостоятельное изучение отдельных тем или вопросов по учебникам или учебным пособиям;
- подготовка к семинарам;
- изучение нормативно-законодательной базы по изучаемой дисциплине (Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принят ГД ФС РФ 16.07.1998 (с изменениями и дополнениями), Федеральные стандарты оценки (ФСО) утвержденные Минэкономразвития России).

#### **10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения**

В учебном процессе используется следующее программное обеспечение:

- MS Office,
- КонсультантПлюс: Версия Проф - информационная справочная система,
- КонсультантПлюс: Сводное региональное законодательство,

#### **11. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю):**

В учебном процессе используется следующее оборудование:

- Помещения для самостоятельной работы, оснащенные компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду вуза,
- Учебные аудитории для проведения: занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, практических занятий, выполнения курсовых работ, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, укомплектованные специализированной мебелью и техническими средствами обучения,

– Наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий