

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
«ИРКУТСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ»**

Структурное подразделение «Экспертиза и управление недвижимостью»

УТВЕРЖДЕНА:
на заседании кафедры
Протокол №6 от 06 марта 2025 г.

Рабочая программа дисциплины

«МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВЕ»

Направление: 07.04.04 Градостроительство

Проектирование градостроительных ландшафтов

Квалификация: Магистр

Форма обучения: очная

Документ подписан простой
электронной подписью
Составитель программы:
Казимиров Илья
Александрович
Дата подписания: 22.06.2025

Документ подписан простой
электронной подписью
Утвердил: Пешков Виталий
Владимирович
Дата подписания: 08.07.2025

Документ подписан простой
электронной подписью
Согласовал: Пуляевская
Евгения Владимировна
Дата подписания: 23.06.2025

Год набора – 2025

Иркутск, 2025 г.

1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесённых с планируемыми результатами освоения образовательной программы

1.1 Дисциплина «Методы оценки недвижимости в градостроительстве» обеспечивает формирование следующих компетенций с учётом индикаторов их достижения

Код, наименование компетенции	Код индикатора компетенции
ПК-4 Способен участвовать в подготовке и проведении исследований, в том числе с применением инновационных методов и технологий градостроительного проектирования	ПК-4.7

1.2 В результате освоения дисциплины у обучающихся должны быть сформированы

Код индикатора	Содержание индикатора	Результат обучения
ПК-4.7	Знает: Методы, приемы и средства проведения исследований для градостроительной деятельности; Принципы оценки качества пространственной среды поселения (в том числе с учетом потребностей граждан с ОВЗ и маломобильных групп населения)	Знать теоретические основы, подходы и методы оценки объектов недвижимости, в том числе для целей градостроительной деятельности; состав и требования нормативно-правовых документов, регламентирующих оценочную деятельность в РФ; структуру типичного отчета об оценке. Уметь определять основные показатели рынка недвижимости, необходимые для его анализа в целях оценки и градостроительной деятельности; определять наилучшее и наиболее эффективное использование объектов недвижимости для целей оценки и градостроительной деятельности; осуществлять расчеты стоимости объектов недвижимости и анализировать полученные результаты. Владеть навыками проведения расчетов по определению стоимости объектов недвижимости различными подходами к оценке.

2 Место дисциплины в структуре ООП

Изучение дисциплины «Методы оценки недвижимости в градостроительстве» базируется на результатах освоения следующих дисциплин/практик: «Земельно-имущественные отношения в градостроительстве»

Дисциплина является предшествующей для дисциплин/практик: «Градостроительный анализ и научные исследования»

3 Объем дисциплины

Объем дисциплины составляет – 2 ЗЕТ

Вид учебной работы	Трудоемкость в академических часах (Один академический час соответствует 45 минутам астрономического часа)	
	Всего	Семестр № 2
Общая трудоемкость дисциплины	72	72
Аудиторные занятия, в том числе:	26	26
лекции	13	13
лабораторные работы	0	0
практические/семинарские занятия	13	13
Самостоятельная работа (в т.ч. курсовое проектирование)	46	46
Трудоемкость промежуточной аттестации	0	0
Вид промежуточной аттестации (итогового контроля по дисциплине)	Зачет	Зачет

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Сводные данные по содержанию дисциплины

Семестр № 2

№ п/п	Наименование раздела и темы дисциплины	Виды контактной работы						СРС		Форма текущего контроля
		Лекции		ЛР		ПЗ(СЕМ)		№	Кол. Час.	
		№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Понятия, цели, задачи и принципы оценки. Регулирование оценочной деятельности	1	1					3	1	
2	Анализ рынка недвижимости	2	1			1	1	2, 3	2	
3	Анализ наиболее эффективного использования недвижимости	3	1			2	1	2, 3	2	
4	Сравнительный подход к оценке недвижимости	4	2			3	2	2, 3	6	Устный опрос
5	Доходный подход к оценке недвижимости	5	1			4	2	2, 3	6	
6	Затратный подход к оценке недвижимости. Определение износа при оценке объектов	6	1			5	2	2, 3	6	

	недвижимости.									
7	Согласование результатов оценки объектов недвижимости	7	1			6	1	2, 3	2	Устный опрос
8	Оценка земельных участков	8	1			7	1	2, 3	2	
9	Отчет об оценке объекта недвижимости	9	1					3	1	
10	Основы кадастровой оценки	10	1					3	1	
11	Практические аспекты оценки объектов недвижимости	11	2			8	3	1, 2	17	
	Промежуточная аттестация									Зачет
	Всего		13				13		46	

4.2 Краткое содержание разделов и тем занятий

Семестр № 2

№	Тема	Краткое содержание
1	Понятия, цели, задачи и принципы оценки. Регулирование оценочной деятельности	Понятие оценочной деятельности. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. Понятие недвижимости. Виды определяемой стоимости. Цели и задачи оценки. Принципы оценки. Подходы к оценке. Основные этапы процесса оценки. Основные формы регулирования оценочной деятельности. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Стандарты оценки.
2	Анализ рынка недвижимости	Классификации субъектов и объектов рынка недвижимости. Сегментация рынка. Особенности функционирования рынка недвижимости. Влияние рынка капитала на рынок недвижимости. Инвестиции в недвижимость.
3	Анализ наиболее эффективного использования недвижимости	Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости для земельного участка как незастроенного. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости для застроенного земельного участка. Использование результатов АННЭИ.
4	Сравнительный подход к оценке недвижимости	Принципы оценки недвижимости сравнительным подходом. Методы сравнительного подхода при оценке недвижимости. Условия применения сравнительного подхода. Метод сравнения продаж. Классификация и виды поправок цен объектов-аналогов. Расчет поправок методом

		парных продаж. Экспертные методы расчета и внесения поправок. Статистические методы расчета поправок. Анализ скорректированных цен объектов-аналогов и определение итоговой стоимости объекта оценки, полученной сравнительным подходом. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи.
5	Доходный подход к оценке недвижимости	Принципы оценки недвижимости доходным подходом. Временная оценка денежных потоков. Методы доходного подхода при оценке недвижимости. Условия применения доходного подхода. Метод капитализации доходов (прямой капитализации). Метод дисконтированных денежных потоков (доходов).
6	Затратный подход к оценке недвижимости. Определение износа при оценке объектов недвижимости.	Принципы оценки недвижимости затратным подходом. Методы затратного подхода при оценке недвижимости. Условия применения затратного подхода. Методы расчета восстановительной стоимости улучшений земельного участка. Метод сравнительной единицы. Метод разбивки по компонентам. Метод количественного обследования. Прибыль инвестора. Виды износа. Устранимый и неустрашимый износ. Методы определения износа при оценке недвижимости. Определение физического износа. Определение функционального износа. Определение внешнего (экономического) износа.
7	Согласование результатов оценки объектов недвижимости	Обобщение результатов определения стоимости объекта оценки различными подходами. Критерии обобщения. Приоритеты в критериях обобщения. Определение весовых коэффициентов. Расчет итоговой стоимости оцениваемого объекта. Контроль качества полученных результатов.
8	Оценка земельных участков	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Специфика земельного участка как объекта оценки. Сравнительный подход к оценке и условия его применения. Метод сравнения продаж. Метод выделения. Метод распределения. Доходный подход к оценке и условия его применения. Метод капитализации земельной ренты. Метод остатка. Метод предполагаемого использования. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.
9	Отчет об оценке объекта недвижимости	Структура отчета об оценке. Требования Федерального закона об оценочной деятельности. Требования Федеральных стандартов оценки. Требования стандартов оценки саморегулируемых

		организаций. Иные, применяемые стандарты оценки. Требования заказчиков. Экспертиза отчетов об оценке.
10	Основы кадастровой оценки	Основы кадастровой оценки недвижимости. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке". "Методические указания о государственной кадастровой оценке". Методы массовой оценки недвижимости.
11	Практические аспекты оценки объектов недвижимости	<p>Лекции. Проводятся в интерактивной форме (проблемная лекция) по следующим примерным вопросам: 1. Анализ рынка недвижимости: поиск оптимальных источников информации, выбор методов и объемов исследований для различных целей и задач. 2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости: выбор оптимальных методов и объемов исследований для различных целей и задач. 3. Анализ полученных результатов оценки: выбор критериев согласования и проверка адекватности расчетов. 4. Типичные ошибки при оценке объектов недвижимости.</p> <p>Практические занятия. Проводятся в интерактивной форме (разбор конкретных ситуаций) по результатам изучения, анализа и обсуждения реальных отчетов об оценке объектов недвижимости.</p>

4.3 Перечень лабораторных работ

Лабораторных работ не предусмотрено

4.4 Перечень практических занятий

Семестр № 2

№	Темы практических (семинарских) занятий	Кол-во академических часов
1	Анализ рынка недвижимости	1
2	Анализ наиболее эффективного использования недвижимости	1
3	Сравнительный подход к оценке недвижимости	2
4	Доходный подход к оценке недвижимости	2
5	Затратный подход к оценке недвижимости. Определение износа при оценке объектов недвижимости.	2
6	Согласование результатов оценки объектов недвижимости	1
7	Оценка земельных участков	1

8	Практические аспекты оценки объектов недвижимости	3
---	---	---

4.5 Самостоятельная работа

Семестр № 2

№	Вид СРС	Кол-во академических часов
1	Подготовка к зачёту	13
2	Подготовка к практическим занятиям	20
3	Проработка разделов теоретического материала	13

В ходе проведения занятий по дисциплине используются следующие интерактивные методы обучения: проблемная лекция (лекции); групповая дискуссия, разбор конкретных ситуаций (практические занятия).

5 Перечень учебно-методического обеспечения дисциплины

5.1 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

5.1.1 Методические указания для обучающихся по практическим занятиям

Казимиров И.А. Методы оценки недвижимости в градостроительстве : метод. указания по практическим занятиям : направление подготовки 07.04.04 «Градостроительство» : программа «Проектирование градостроительных ландшафтов» : квалификация магистр : форма обучения очная [Электронный ресурс] // Электронное обучение ИРНИТУ : Методы оценки недвижимости в градостроительстве (ГРм, ГРмв). – URL: <https://el.istu.edu/mod/resource/view.php?id=405527> (дата обращения: 02.06.2025).

5.1.2 Методические указания для обучающихся по самостоятельной работе:

Казимиров И.А. Методы оценки недвижимости в градостроительстве : метод. указания по самостоятельной работе : направление подготовки 07.04.04 «Градостроительство» : программа «Проектирование градостроительных ландшафтов» : квалификация магистр : форма обучения очная [Электронный ресурс] // Электронное обучение ИРНИТУ : Методы оценки недвижимости в градостроительстве (ГРм, ГРмв). – URL: <https://el.istu.edu/mod/resource/view.php?id=405528> (дата обращения: 02.06.2025).

6 Фонд оценочных средств для контроля текущей успеваемости и проведения промежуточной аттестации по дисциплине

6.1 Оценочные средства для проведения текущего контроля

6.1.1 семестр 2 | Устный опрос

Описание процедуры.

(ТК1) Устный опрос

Тема (раздел):

1. Понятия, цели, задачи и принципы оценки. Регулирование оценочной деятельности.
2. Анализ рынка недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.
4. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Описание процедуры:

Студенту задается 1 вопрос и отводится 5 минут для подготовки и устного ответа.

Примерный перечень вопросов для контроля:

1. Документы, регулирующие организацию и проведение оценочной деятельности.
2. Подходы к оценке недвижимого имущества.
3. Основные показатели, определяемые при анализе рынка недвижимости.
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.
5. Методы сравнительного подхода при оценке недвижимости.

(ТК2) Устный опрос

Тема (раздел):

1. Доходный подход к оценке недвижимости.
2. Затратный подход к оценке недвижимости. Определение износа при оценке объектов недвижимости.
3. Согласование результатов оценки объектов недвижимости.

Описание процедуры:

Студенту задается 1 вопрос и отводится 5 минут для подготовки и устного ответа.

Примерный перечень вопросов для контроля:

1. Методы доходного подхода при оценке недвижимости.
2. Методы затратного подхода при оценке недвижимости.
3. Определение прибыли инвестора.
4. Виды износа при оценке недвижимости.
5. Порядок согласования результатов оценки объектов недвижимости.

Критерии оценивания.

Зачтено: выставляется, если обучающийся правильно раскрывает понятия, применяет профессиональную терминологию, конкретные умения по дисциплине.

Не зачтено: выставляется, если обучающийся неправильно раскрывает основные понятия, не использует профессиональную терминологию, не демонстрирует конкретные умения по дисциплине.

6.2 Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

6.2.1 Критерии и средства (методы) оценивания индикаторов достижения компетенции в рамках промежуточной аттестации

Индикатор достижения компетенции	Критерии оценивания	Средства (методы) оценивания промежуточной аттестации
ПК-4.7	Студент знает теоретические основы, принципы, подходы и методы оценки объектов недвижимости, в том числе для целей градостроительной деятельности; состав и требования нормативно-правовых документов,	Устный опрос, решение практических задач.

	<p>регламентирующих оценочную деятельность в РФ.</p> <p>Умеет осуществлять расчеты стоимости объектов недвижимости при различных целях и задачах оценки.</p> <p>Владеет навыками осуществления необходимых расчетов и анализа полученных результатов.</p>	
--	---	--

6.2.2 Типовые оценочные средства промежуточной аттестации

6.2.2.1 Семестр 2, Типовые оценочные средства для проведения зачета по дисциплине

6.2.2.1.1 Описание процедуры

Зачет проводится в форме устного собеседования. Студенту выдается 2 теоретических вопроса и 1 практическая задача, и отводится 45 минут для подготовки.

Пример задания:

Примерный перечень теоретических вопросов:

1. Понятие оценочной деятельности. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. Цели и задачи оценки.
2. Нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность.
3. Виды определяемой стоимости.
4. Принципы оценки недвижимого имущества. Подходы к оценке. Основные этапы процесса оценки.
5. Понятие недвижимости. Сегментация рынка недвижимости. Особенности функционирования рынка недвижимости.
6. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости. Использование результатов АННЭИ.
7. Принципы оценки недвижимости сравнительным подходом. Методы сравнительного подхода при оценке недвижимости. Условия применения сравнительного подхода.
8. Оценка объектов недвижимости методом прямого сравнительного анализа продаж.
9. Оценка объектов недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи.
10. Классификация и виды поправок цен объектов-аналогов в сравнительном подходе.
11. Метод парных продаж для расчета поправок в сравнительном подходе.
12. Экспертные методы расчета и внесения поправок в сравнительном подходе.
13. Статистические методы расчета поправок в сравнительном подходе.
14. Анализ скорректированных цен объектов-аналогов и определение итоговой стоимости объекта оценки, полученной сравнительным подходом.
15. Принципы оценки недвижимости доходным подходом. Методы доходного подхода при оценке недвижимости. Условия применения доходного подхода.
16. Метод капитализации доходов (прямой капитализации).
17. Метод дисконтированных денежных потоков (доходов).
18. Принципы оценки недвижимости затратным подходом. Методы затратного подхода при оценке недвижимости. Условия применения затратного подхода.

19. Методы расчета восстановительной стоимости улучшений земельного участка.
20. Прибыль инвестора.
21. Виды износа. Устранимый и неустрашимый износ.
22. Определение физического износа объекта недвижимости.
23. Определение функционального износа объекта недвижимости.
24. Определение внешнего (экономического) износа объекта недвижимости.
25. Обобщение результатов определения стоимости объектов недвижимости различными подходами. Контроль качества полученных результатов.
26. Подходы и методы оценки земельных участков. Особенности оценки земельных участков.
27. Структура отчета об оценке объекта недвижимости. Требования к отчету. Экспертиза отчетов об оценке.
28. Цели и организация кадастровой оценки недвижимости.
29. Методы массовой оценки недвижимости.

Типовые практические задачи:

Задача 1.

Определить рыночную стоимость офисного помещения сравнительным подходом (методом сравнения продаж) при следующих исходных данных:

- найдены три объекта-аналога с ценами предложений 10,0; 11,2 и 9,8 млн. руб.;
- отличия каждого объекта-аналога от оцениваемого объекта по ценообразующим факторам отсутствуют;
- типичная на рынке скидка на торг составляет 10%.

Задача 2.

Определить рыночную стоимость офисного помещения доходным подходом (методом капитализации доходов) при следующих исходных данных:

- потенциальный валовой доход: 1'000'000 руб./год.;
- потери от недозагрузки и потери при сборе платежей (суммарные): 5% от потенциального валового дохода;
- эксплуатационные расходы: 50% от действительного валового дохода;
- коэффициент капитализации, определенный методом кумулятивного построения: 12%;
- коэффициент капитализации, определенный методом экстракции (рыночной выжимки): 10%.

Задача 3.

Определить рыночную стоимость офисного здания затратным подходом при следующих исходных данных:

- стоимость земельного участка: 10 млн. руб.;
- стоимость строительства: 100 млн. руб.;
- прибыль инвестора: 10%;
- физический износ: 20%;
- функциональный износ: 0%.

6.2.2.1.2 Критерии оценивания

Зачтено	Не зачтено
обучающийся правильно раскрывает понятия, применяет профессиональную	обучающийся неправильно раскрывает основные понятия, не использует

терминологию, конкретные умения по дисциплине	профессиональную терминологию, не демонстрирует конкретные умения по дисциплине
---	---

7 Основная учебная литература

1. Оценка недвижимости : учебник для вузов по специальности "Финансы и кредит" / А. Г. Грязнова [и др.]; под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, 2008. - 557.
2. Матвеева М. В. Экономическая оценка объектов градостроительной деятельности : учебное пособие / М. В. Матвеева, И. А. Казимиров, А. В. Пешков, 2018. - 179.

8 Дополнительная учебная литература и справочная

1. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости / С. В. Грибовский, 2001. - 334.
2. Грибовский С. В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества : учебное пособие для студентов по специальности "Финансы и кредит" / С. В. Грибовский, С. А. Сивец; под ред. С. В. Грибовского, М. А. Федотовой, 2008. - 366.

9 Ресурсы сети Интернет

1. <http://library.istu.edu/>
2. <https://e.lanbook.com/>
3. <http://economy.gov.ru/minec/main>
4. <https://rosreestr.ru/>
5. <http://pkk5.rosreestr.ru/>
6. <http://www.appraiser.ru/>
7. <http://www.labrate.ru/>
8. <http://realtymarket.ru/>

10 Профессиональные базы данных

1. <http://new.fips.ru/>
2. <http://www1.fips.ru/>

11 Перечень информационных технологий, лицензионных и свободно распространяемых специализированных программных средств, информационных справочных систем

1. Лицензионное программное обеспечение Системное программное обеспечение
2. Лицензионное программное обеспечение Пакет прикладных офисных программ
3. Лицензионное программное обеспечение Интернет-браузер
4. СПС "Консультант Плюс" _поставка 2024-25

12 Материально-техническое обеспечение дисциплины

1. Учебная аудитория для проведения лекционных занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Оснащение: комплект

учебной мебели, рабочее место преподавателя, доска. Мультимедийное оборудование (в том числе переносное): мультимедийный проектор, экран, акустическая система, компьютер с выходом в интернет.

2. Учебная аудитория для проведения лабораторных/практических (семинарских) занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Оснащение: комплект учебной мебели, рабочее место преподавателя, доска. Мультимедийное оборудование (в том числе переносное): мультимедийный проектор, экран, акустическая система, компьютер с выходом в интернет.