

Документ подписан простой электронной подписью
 Информация о владельце:
 ФИО: Мочалин Константин Сергеевич
 Должность: И.о. ректора
 Дата подписания: 03.07.2026 19:46:49
 Уникальный программный ключ:
 b7695d6b97247fced4385685adb0d9f8e6f2cdf

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО МОРСКОГО И РЕЧНОГО ТРАНСПОРТА

**Федеральное государственное бюджетное
 образовательное учреждение высшего образования
 "Сибирский государственный университет водного транспорта"**

Б1.В.20

Экономика недвижимости и оценка транспортного бизнеса рабочая программа дисциплины (модуля)

Закреплена за кафедрой **Экономики и управления**

Образовательная программа 38.03.01 Направление подготовки "Экономика"
 Профиль "Экономика предприятий и организаций"
 год начала подготовки 2023

Квалификация **бакалавр**

Форма обучения **очная**

Общая трудоемкость **3 ЗЕТ**

Часов по учебному плану 108
 в том числе:
 аудиторные занятия 36
 самостоятельная работа 68

Виды контроля на курсах:
 зачет 8

Распределение часов дисциплины по семестрам

Семестр (<Курс>.<Семестр на курсе>)	8 (4.2)		Итого	
Неделя	12 4/6			
Вид занятий	УП	РП	УП	РП
Лекции	24	24	24	24
Практические	12	12	12	12
Иная контактная работа	4	4	4	4
Итого ауд.	36	36	36	36
Контактная работа	40	40	40	40
Сам. работа	68	68	68	68
Итого	108	108	108	108

Рабочая программа дисциплины

разработана в соответствии с ФГОС:

Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки 38.03.01 Экономика (приказ Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 954)

составлена на основании учебного плана образовательной программы:

38.03.01 Направление подготовки "Экономика"
Профиль "Экономика предприятий и организаций"
год начала подготовки 2023

Рабочую программу составил(и):

доцент, Семенова Р.А.

Рабочая программа одобрена на заседании кафедры

Заведующий кафедрой Виниченко Виктория Александровна

1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1	Формирование у студентов знаний о рынке недвижимости, экономике недвижимости, об оценочной деятельности, ее регулировании, навыков оценки транспортного бизнеса.
-----	--

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП

Цикл (раздел) ООП:		Б1.В
2.1	Требования к предварительной подготовке обучающегося:	
2.1.1	Эконометрика	
2.1.2	Экономическая оценка инвестиций на транспорте	
2.1.3	Анализ финансовой отчетности в цифровой среде	
2.1.4	Ознакомительная практика	
2.1.5	Бухгалтерский учет и налогообложение	
2.1.6	Технологическая (проектно-технологическая) практика	
2.1.7	Ценообразование на транспорте	
2.1.8	Научно-исследовательская работа (получение первичных навыков научно-исследовательской работы)	
2.1.9	Экономика транспортного предприятия	
2.1.10	Общий курс транспорта и коммерческая работа	
2.1.11	Статистика	
2.1.12	Экономика труда	
2.1.13	Информатика	
2.1.14	Математика	
2.1.15	Мировая экономика и международные экономические отношения	
2.1.16	Региональная экономика и транспортная система	
2.1.17	Поиск и обработка информации	
2.1.18	Эконометрика	
2.1.19	Экономическая оценка инвестиций на транспорте	
2.1.20	Анализ финансовой отчетности в цифровой среде	
2.1.21	Ознакомительная практика	
2.1.22	Бухгалтерский учет и налогообложение	
2.2	Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:	

3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

УК-1: Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач

УК-1.1: Осуществляет поиск и синтез полученной информации для решения поставленных задач

УК-1.2: Проводит критический анализ информации при решении поставленных задач

УК-1.3: Применяет системный подход для решения поставленных задач

ПК-5: Способен осуществлять технико-экономический анализ производственно- хозяйственной деятельности организаций транспорта

ПК-5.1: Составляет план аналитической работы

ПК-5.2: Рассчитывает экономические и эксплуатационно-технологических показатели деятельности для выявления факторов, влияющих на экономические результаты перевозочной, перегрузочной и вспомогательной деятельности организации и ее структурных подразделений

ПК-5.3: Выполняет экономическое обоснование мероприятий, связанных с внедрением новых технологических процессов,

модернизацией объектов инфраструктуры

ПК-5.4: Выявляет резервы рационального использования ресурсов организации для обоснования направлений и мероприятий по повышению экономической эффективности работы организации водного транспорта

В результате освоения дисциплины обучающийся должен

3.1	Знать:
3.1.1	Стандарты оценки недвижимости.
3.1.2	Сущность рынка недвижимости предприятий транспорта.
3.2	Уметь:
3.2.1	Применять основные методы при оценке объектов недвижимости.
3.2.2	Используя типовые методики определять экономические показатели, характеризующие использование недвижимости предприятий транспорта.
3.3	Владеть:
3.3.1	Навыками проведения экономической оценки недвижимости и согласования результатов оценки.
3.3.2	Навыками определения экономических показателей, характеризующих использование недвижимости предприятий транспорта.

4. СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Вид занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Литература	ПрПо дгот
Раздел	Раздел 1. Экономические основы недвижимости				
Лек	Сущность и основные признаки объектов недвижимости. /Лек/	8	2	Л1.3 Л1.4Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Э1 Э3	0
Ср	Сущность и основные признаки объектов недвижимости. /Ср/	8	24	Л1.3 Л1.4Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7Л3.1 Э1 Э3	0
Лек	Основы экономики недвижимости /Лек/	8	4	Л1.3 Л1.4Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7 Э1 Э3	0
Пр	Основы экономики недвижимости /Пр/	8	2	Л1.3 Л1.4Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7Л3.1 Э1 Э3	0
Ср	Основы экономики недвижимости /Ср/	8	24	Л1.3 Л1.4Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7Л3.1 Э1 Э3	0
ИКР	Текущий контроль /ИКР/	8	2	Л1.3 Л1.4Л2.3 Л2.4 Л2.5 Л2.6 Л2.7Л3.1 Э1 Э3	0
Раздел	Раздел 2. Организационные и методические основы оценки транспортного бизнеса				

Лек	Организационные и правовые основы оценочной деятельности /Лек/	8	4	Л1.1 Л1.2Л2.1 Л2.2 Э1 Э2 Э3	0
Ср	Организационные и правовые основы оценочной деятельности /Ср/	8	10	Л1.1 Л1.2Л2.1 Л2.2 Э1 Э2 Э3	0
Лек	Характеристика основных подходов к оценке транспортного бизнеса /Лек/	8	14	Л1.1 Л1.2Л2.1 Л2.2 Э1 Э2 Э3	0
Пр	Характеристика основных подходов к оценке транспортного бизнеса /Пр/	8	10	Л1.1 Л1.2Л2.1 Л2.2 Э1 Э2 Э3	0
Ср	Характеристика основных подходов к оценке транспортного бизнеса /Ср/	8	10	Л1.1 Л1.2Л2.1 Л2.2 Э1 Э2 Э3	0
ИКР	Текущий контроль /ИКР/	8	2	Л1.1 Л1.2Л2.1 Л2.2 Э1 Э2 Э3	0

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Раздел 1 Экономические основы недвижимости

Тема 1.1 Сущность и основные признаки объектов недвижимости предприятий транспорта

Понятие и основные характеристики объектов недвижимости Классификация недвижимости. Правовые основы недвижимости.

Тема 1.2 Основы экономики недвижимости

Рынок недвижимости

Раздел 2 Организационные и методические основы оценки транспортного бизнеса

Тема 2.1 Организационные и правовые основы оценочной деятельности

Понятие оценочной деятельности и ее организация.

Правовые основы оценки стоимости предприятия.

Тема 2.2. Характеристика основных подходов к оценке транспортного бизнеса

Доходный подход к оценке стоимости транспортного бизнеса. Рыночный (сравнительный) подход к оценке стоимости транспортного бизнеса. Имущественный (затратный) подход к оценке стоимости транспортного бизнеса. Согласование результатов оценки стоимости предприятия.

Наименование практических работ

Раздел 1 Экономические основы недвижимости

Тема 1.2 Основы экономики недвижимости

Оценка влияния факторов на стоимость недвижимости

Решение задач

Раздел 2 Организационные и методические основы оценки транспортного бизнеса

Тема 2.2. Характеристика основных подходов к оценке транспортного бизнеса

Оценка стоимости транспортного бизнеса доходным подходом

Доходный подход к оценке стоимости транспортного бизнеса. Рыночный (сравнительный) подход к оценке стоимости транспортного бизнеса. Имущественный (затратный) подход к оценке стоимости транспортного бизнеса. Согласование результатов оценки стоимости транспортного бизнеса. Решение задач.

6. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Перечень видов оценочных средств

тестовые задания для текущего контроля, зачета, зачета с оценкой.

6.2. Темы письменных работ

Не предусмотрено

6.3. Контрольные вопросы и задания

Пример тестовых вопросов для проведения текущего контроля и проведения зачета по разделу 1

Время эксплуатации в течение, которого объект недвижимости приносит доход, является

- А) физической жизнью здания
- Б) хронологическим возрастом
- В) экономической жизнью
- Д) эффективным возрастом

К инвестиционной недвижимости предприятий транспорта относят недвижимость, которая используется собственником для:

- А) самостоятельного ведения определенной деятельности: производственно – коммерческой, административной, культурной и т.д.
- Б) получения дохода в виде арендной платы, а также прироста стоимости.
- В) нет верного ответа

Время эксплуатации в течение, которого объект недвижимости приносит доход, является

- А) физической жизнью здания
- Б) хронологическим возрастом
- В) экономической жизнью
- Д) эффективным возрастом

К инвестиционной недвижимости предприятий транспорта относят недвижимость, которая используется собственником для:

- А) самостоятельного ведения определенной деятельности: производственно – коммерческой, административной, культурной и т.д.
- Б) получения дохода в виде арендной платы, а также прироста стоимости.
- В) нет верного ответа

Потенциальный валовой доход – это ...

- средняя величина дохода по аналогичным объектам недвижимости
- доход, который можно получить от 100% использования объекта недвижимости в расчете на 1 кв. м. общей площади
- действительный валовой доход за вычетом потерь
- (+) доход, который можно получить от 100% использования недвижимости без учета потерь и расходов

Метод срока жизни – способ определения ... износа без учета реальных условий эксплуатации:

- а) физического +
- б) внешнего
- в) экономического

Экономическими субъектами на рынке недвижимости являются:

- А) покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);
- Б) покупатели (арендаторы) и профессиональные участники рынка недвижимости;
- В) покупатели (арендаторы), продавцы (арендодатели) и профессиональные участники рынка недвижимости.

Сущность объекта недвижимости как товара:

- А) триедина;
- Б) двуедина;
- В) ничто из перечисленного.

Налоговым Кодексом РФ установлено, что базой налогообложения является оценка:

- а) рыночная;
- б) кадастровая;
- в) налогооблагаемая.

При личном использовании объекта недвижимости основная мотивация при расчете стоимости определяется:

- а) инвестиционными возможностями собственника;
- б) финансовой обеспеченностью собственника;
- в) потребительским качеством объекта.

Инвестиционная мотивация собственником объекта недвижимости предполагает:

- а) величину дохода и/или накопления капитала;

- б) налоговые льготы;
- в) верны оба ответа.

Проанализировать варианты использования земли, которые будут давать владельцу приемлемый доход, позволяет следующий критерий:

- а) максимальная эффективность;
- б) финансовая оправданность;
- в) физическая осуществимость.

Пример тестовых вопросов для проведения текущего контроля и проведения зачета с оценкой по разделу 2

Основными факторами, определяющими величину стоимости транспортного предприятия, являются

- А) спрос и предложение на аналогичные объекты
- Б) настоящая и будущая прибыль оцениваемого объекта
- В) затраты на создание аналогичных предприятия
- Г) все ответы верны

К какому подходу относятся метод чистых активов и метод ликвидационной стоимости?

- А) затратному
- Б) доходному
- В) сравнительному

К какому подходу относятся метод капитализации доходов и метод дисконтированных денежных потоков?

- А) затратному
- Б) доходному
- В) сравнительному

Транспортная компания А стоимостью 250 млн руб, объединилась с транспортной компанией В стоимостью 420 млн руб. это привело к росту прибыли объединенной компании на 100 млн руб. определить стоимость объединенной компании если мультипликатор Цена/прибыль 0,8

- А) 770 млн. руб.
- Б) 750 млн. руб.
- В) 616 млн. руб.

Определить итоговую стоимость транспортного предприятия, если стоимость, полученная доходным подходом 4,0 млн руб, сравнительным 7,0 млн руб, затратный подход не применялся. Весовые коэффициенты используемых подходов равны

- А) 3,7 млн.руб.
- Б) 5,5 млн.руб.
- В) 6,0 млн.руб.
- Г) 6,5 млн.руб.

Какой документ является основанием для проведения оценки стоимости транспортного предприятия?

- А) лицензия
- Б) договор
- В) акт
- Г) сертификат
- Д) распоряжение

Какой метод оценки необходимо использовать в случае принятия собранием кредиторов решения о введении на транспортном предприятии конкурсного производства?

- А) дисконтированных денежных потоков
- Б) капитализации доходов
- В) ликвидационной стоимости
- Г) чистых активов

Какой подход оценки транспортного предприятия учитывает уровень развития технологии с учетом степени износа

- А) доходный
- Б) сравнительный
- В) затратный

Какой метод оценки основан на учете информации о ценах фактически состоявшихся сделок с аналогами

- А) доходный
- Б) сравнительный
- В) затратный

Рыночная стоимость материальных активов транспортного предприятия 890 млн руб, рыночная стоимость обязательств 450 млн руб, стоимость «гудвилла» 140 млн руб. определить стоимость предприятия

- А) 300 млн. руб.
Б) 440 млн. руб.
В) 580 млн. руб.
Г) 1480 млн. руб.

Определить стоимость дебиторской задолженности в возвращаемой в 1 квартале, если величина дебиторской задолженности на начало квартала, 500 тыс руб, остаток дебиторской задолженности на начало 2 квартала 390 тыс руб, квартальная ставка дисконтирования 10%

- А) 100 тыс. руб.
Б) 110 тыс. руб.
В) 454 тыс. руб.
Г) 354 тыс. руб.

6.4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания

Методика оценки Зачета

При условии выполнения требований РПД (М) и отсутствия пропусков занятий зачет по дисциплине (модулю) выставляется обучающемуся без дополнительных испытаний.

При условии выполнения требований РПД (М), но наличии пропусков занятий для получения зачета студент проходит итоговое тестирование.

Итоговый тест по дисциплине содержит теоретическую часть, направленную на оценку знаний и практическую часть, направленную на оценку умений и навыков.

Итоговая оценка со значениями «зачтено–не зачтено», выставляется на основе итогового теста по всем разделам дисциплины. Итоговый тест состоит из 15 заданий, каждое из которых, в случае правильного выполнения, оценивается в 1-2 балла. Процедура тестирования может быть организована как в письменной, так и в электронной форме, с помощью программных средств ЭВМ. Продолжительность проведения итогового теста составляет 30 минут, исходя из следующего соотношения – на ответ на один вопрос теста - полторы минуты. Для каждого вопроса обучающийся определяет один или несколько правильных с его точки зрения вариантов ответа и отмечает их некоторым образом (ставит знак рядом с вариантом ответа, обводит вариант ответа и т.п.). Если обучающийся отметил правильный (правильные) варианты ответа, то ответ на данный вопрос (задание) считается правильным. Если обучающийся отметил неправильный вариант ответа на вопрос теста, то ответ на данный вопрос считается неправильным. Если обучающийся отметил несколько вариантов ответа и, хотя бы один из вариантов оказался не верным, то весь ответ на данный вопрос считается неправильным. Оценка «не зачтено» ставится в случае, если студент набрал менее 60% правильных ответов. Если итоговый балл 60% и более - студент получает оценку «зачтено».

Методика оценки Зачета с оценкой

Итоговый тест по дисциплине содержит теоретическую часть, направленную на оценку знаний и практическую часть, направленную на оценку умений и навыков.

Итоговая оценка, выставляется на основе итогового теста по всем разделам дисциплины. Итоговый тест состоит из 15 заданий, каждое из которых, в случае правильного выполнения, оценивается в 1-2 балла. Процедура тестирования может быть организована как в письменной, так и в электронной форме, с помощью программных средств ЭВМ.

Продолжительность проведения итогового теста составляет 30 минут, исходя из следующего соотношения – на ответ на один вопрос теста - полторы минуты. Для каждого вопроса обучающийся определяет один или несколько правильных с его точки зрения вариантов ответа и отмечает их некоторым образом (ставит знак рядом с вариантом ответа, обводит вариант ответа и т.п.). Если обучающийся отметил правильный (правильные) варианты ответа, то ответ на данный вопрос (задание) считается правильным. Если обучающийся отметил неправильный вариант ответа на вопрос теста, то ответ на данный вопрос считается неправильным. Если обучающийся отметил несколько вариантов ответа и, хотя бы один из вариантов оказался не верным, то весь ответ на данный вопрос считается неправильным. Оценка «отлично» ставится в случае, если студент набрал 90-100 % правильных ответов, оценка «хорошо» ставится в случае, если студент набрал 71-89 % правильных ответов, оценка «удовлетворительно» ставится в случае, если студент набрал 60-70 % правильных ответов

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

7.1 Рекомендуемая литература

7.1.1. Основная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л1.1	Касьяненко Татьяна Геннадьевна	Оценка стоимости бизнеса + приложение в ЭБС: учебник	Москва: Издательство Юрайт, 2023
Л1.2	Спиридонова Е. А.	Оценка стоимости бизнеса: Учебник и практикум	Москва: Издательство Юрайт, 2019
Л1.3	Бердникова В. Н.	Экономика недвижимости: Учебник и практикум	Москва: Издательство Юрайт, 2019

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л1.4	Семёнова Р. А., Григорьев Е. А., Болдырев В. М.	Экономика недвижимости: учебник	Новосибирск: СГУВТ, 2018
7.1.2. Дополнительная литература			
	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л2.1	Чеботарев Н. Ф.	Оценка стоимости предприятия бизнеса: Учебник для бакалавров, 3-е изд.	Москва: Дашков и К, 2017
Л2.2	Бусов Владимир Иванович, Землянский Олег Александрович	Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учеб. для академ. бакалавриата	Москва: Юрайт, 2015
Л2.3	Максимов С. Н.	Экономика недвижимости: Учебник и практикум	Москва: Издательство Юрайт, 2018
Л2.4	Шабалин В.Г.	Сделки с недвижимостью в вопросах и ответах	Москва: Информ.-изд.дом"Филинь":Рилант, 2000
Л2.5	Щербакова Н. А.	Экономика недвижимости: учеб. пособие	Ростов н/Д: Феникс, 2002
Л2.6	Горемыкин Виктор Андреевич	Экономика недвижимости: учебник для бакалавров	Москва: Юрайт, 2012
Л2.7	Кожухар В. М.	Основы управления недвижимостью	Москва: Дашков и К, 2017
7.1.3. Методические разработки			
	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л3.1	Галкина Людмила Анатольевна	Экономика недвижимости: сб. заданий и метод. указ. к практ. занятиям и контрол. работе	Новосибирск: НГАВТ, 2009
7.2 Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"			
Э1	Экономика и жизнь [Электронный ресурс]: портал / АО ИД «Экономика и жизнь». – М., 2018. - Режим доступа: http://www.eg-online.ru/ , свободный. - Загл. с экрана.		
Э2	Вестник оценщика [Электронный ресурс]: портал / ООО «Аппрайзер.ру». – М., 2005-2021. - Режим доступа: http://www.appraiser.ru , свободный. - Загл. с экрана.		
Э3	Министерство экономического развития РФ [Электронный ресурс]: офиц. сайт / Минэкономразвития РФ. – М., 2015-2021. - Режим доступа: http://economy.gov.ru , свободный. - Загл. с экрана.		

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Назначение	Оборудование
Учебная аудитория для проведения практических занятий	Аудиторная доска; Комплект учебной мебели; Мультимедийное оборудование: проектор (стационарный), экран (стационарный), ПК (переносной)
Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа	Аудиторная доска; Комплект учебной мебели; Мультимедийное оборудование: проектор (стационарный), экран (стационарный), ПК (переносной)
Помещение для самостоятельной работы обучающихся	Комплект учебной мебели; ПК – 2 шт., подключенных к сети "Интернет" и обеспечивающих доступ в электронную информационно-образовательную среду Университета
Учебная аудитория для проведения групповых и индивидуальных консультаций	Аудиторная доска; Комплект учебной мебели; Мультимедийное оборудование: проектор (стационарный), экран (стационарный), ПК (переносной)
Учебная аудитория для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации	Аудиторная доска; Комплект учебной мебели; Мультимедийное оборудование: проектор (стационарный), экран (стационарный), ПК (переносной)