

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Ястребов Олег Александрович
Должность: Ректор
Дата подписания: 21.05.2025 12:42:43
Уникальный программный ключ:
sa953a0120d891083f939673078ef1a989dae18a

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

Высшая школа управления

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

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

(наименование дисциплины/модуля)

Рекомендована МССН 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)

2025 г.

1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина «Оценка недвижимости» входит в программу магистратуры «Девелопмент и управление недвижимостью» по направлению 38.04.02 «Менеджмент» и изучается в 3 семестре 2 курса. Дисциплину реализует Вечерне-заочное отделение ВШУ. Дисциплина состоит из 6 разделов и 48 тем и направлена на 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.

Целью освоения дисциплины является формирование у обучающихся системы теоретических знаний и практических навыков оценки стоимости недвижимого имущества

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 характера 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 стратегии и тактики, степени официальности обстановки; УК-4.6 Формирует и аргументирует собственную оценку основных идей участников диалога (дискуссии) в соответствии с потребностями совместной деятельности;
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 части, формируемой участниками образовательных отношений блока 1 «Дисциплины (модули)» образовательной программы высшего образования.

В рамках образовательной программы высшего образования 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-4	Способен применять современные коммуникативные технологии на государственном языке Российской Федерации и иностранном(ых) языке(ах) для академического и профессионального взаимодействия.	Научно-исследовательская работа; <i>Профессиональный иностранный язык**;</i> <i>Русский язык в профессиональной деятельности**;</i> Иностранный язык; Русский язык как иностранный;	Преддипломная практика;
УК-1	Способен осуществлять поиск, критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, вырабатывать стратегию действий	Научно-исследовательская работа; Бизнес-планирование в управлении территориями и коммерческой недвижимостью; Финансы девелоперской организации; Правовое регулирование отношений в сфере недвижимости и правовое сопровождение проектов девелопмента; Маркетинг в управлении недвижимостью; Информационные системы в управлении бизнесом; Управленческая экономика; Менеджмент в сфере недвижимости; Теория организации управления; <i>Градостроительная, проектная и техническая документация**;</i> <i>Технический аудит и строительный контроль**;</i> <i>Объекты культурного наследия, особенности использования и управления**;</i> <i>International Experience in the Field of Development: Systems, Standards, Practices**;</i> Современный стратегический анализ;	Преддипломная практика;

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
ПК-2	Способен оценить бизнес-возможности организации, необходимые для проведения стратегических изменений в организации	Научно-исследовательская работа; Финансы девелоперской организации; Маркетинг в управлении недвижимостью; Информационные системы в управлении бизнесом;	Преддипломная практика;

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

** - элективные дисциплины /практики

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

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

Таблица 4.1. Виды учебной работы по периодам освоения образовательной программы высшего образования для очной формы обучения.

Вид учебной работы	ВСЕГО, ак.ч.		Семестр(-ы)
			3
Контактная работа, ак.ч.	36		36
Лекции (ЛК)	18		18
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	18		18
Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.	72		72
Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.	0		0
Общая трудоемкость дисциплины	ак.ч.	108	108
	зач.ед.	3	3

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

Таблица 4.2. Виды учебной работы по периодам освоения образовательной программы высшего образования для заочной формы обучения.

Вид учебной работы	ВСЕГО, ак.ч.		Семестр(-ы)
			4
Контактная работа, ак.ч.	14		14
Лекции (ЛК)	6		6
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	8		8
Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.	90		90
Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.	4		4
Общая трудоемкость дисциплины	ак.ч.	108	108
	зач.ед.	3	3

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

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

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

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

* - заполняется только по **ОЧНОЙ** форме обучения: ЛК – лекции; ЛР – лабораторные работы; СЗ – практические/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.	Проектор и ноутбук
Семинарская	Аудитория для проведения занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенная комплектом специализированной мебели и техническими средствами мультимедиа презентаций.	Проектор и ноутбук

Для самостоятельной работы	Аудитория для самостоятельной работы обучающихся (может использоваться для проведения семинарских занятий и консультаций), оснащенная комплектом специализированной мебели и компьютерами с доступом в ЭИОС.	
----------------------------	--	--

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

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература:

1. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебник для вузов / А. В. Пылаева. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 196 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-12820-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/563162>

2. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебник для вузов / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 153 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-07549-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/563237>

Дополнительная литература:

1. Пылаева, А. В. Государственная кадастровая оценка земель. Теория и история : учебник для вузов / А. В. Пылаева. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 219 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-19053-3. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/558361>

2. Васильева, Н. В. Кадастры и кадастровая оценка земель : учебник для вузов / Н. В. Васильева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 140 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-19513-2. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/569163>

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 «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!**

РАЗРАБОТЧИК:

<i>Должность, БУП</i>	<i>Подпись</i>	<i>Фамилия И.О.</i>

Муртузалиева Светлана
Юрьевна

РУКОВОДИТЕЛЬ БУП:

<i>Должность БУП</i>	<i>Подпись</i>	<i>Фамилия И.О.</i>

Зав.кафедрой

Островская Анна
Александровна

РУКОВОДИТЕЛЬ ОП ВО:

<i>Должность, БУП</i>	<i>Подпись</i>	<i>Фамилия И.О.</i>

Доцент

Островская Анна
Александровна