

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Ястребов Олег Александрович
Должность: Ректор
Дата подписания: 15.05.2026 11:47:40
Уникальный программный ключ:
ca953a0120d891083f939673078ef1a989dae18a

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

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

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

(наименование дисциплины/модуля)

Рекомендована МССН для направления подготовки/специальности:

38.04.01 ЭКОНОМИКА

(код и наименование направления подготовки/специальности)

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

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ В АПК

(наименование (профиль/специализация) ОП ВО)

2026 г.

1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина «Оценка стоимости недвижимости» входит в программу магистратуры «Экономика недвижимости в АПК» по направлению 38.04.01 «Экономика» и изучается в 1 семестре 1 курса. Дисциплину реализует Вечерне-заочное отделение АТИ. Дисциплина состоит из 2 разделов и 7 тем и направлена на изучение теоретических основ, методов, подходов и принципов определения рыночной или иной стоимости объектов недвижимости, включая анализ видов стоимости (рыночная, кадастровая, инвестиционная, ликвидационная, страховая и другие), факторов, влияющих на стоимость недвижимости, а также практическое применение трех основных подходов к оценке: затратного (через восстановительную стоимость за вычетом износа), сравнительного (на основе анализа рыночных аналогов) и доходного (путем капитализации или дисконтирования будущих доходов). Кроме того, в рамках дисциплины изучаются сбор и обработка рыночных данных, расчет физического, функционального и внешнего износа, особенности оценки земельных участков, жилой и коммерческой недвижимости, а также нормативно-правовая база оценочной деятельности, включая федеральные стандарты оценки и законодательство, что в совокупности формирует у специалиста компетенции для обоснованного определения стоимости объектов недвижимости в целях купли-продажи, ипотеки, аренды, налогообложения, внесения в уставный капитал, оспаривания кадастровой стоимости и в судебных спорах.

Целью освоения дисциплины является формирование у специалиста компетенций по обоснованному определению стоимости объекта недвижимости в различных целях (купля-продажа, ипотека, аренда, налогообложение, судебные споры и т.д.). Основными задачами дисциплины «Оценка стоимости недвижимости» являются: формирование у студентов системного понимания теоретических основ оценки, видов стоимости и факторов, влияющих на цену объектов недвижимости; освоение методологии применения затратного, сравнительного и доходного подходов для определения рыночной и иных видов стоимости; выработка практических навыков сбора, анализа и корректировки рыночных данных, расчета всех видов износа (физического, функционального, внешнего) и определения стоимости земельного участка; развитие умения правильно выбирать и обосновывать подходы и методы оценки в зависимости от цели (купля-продажа, ипотека, аренда, налогообложение, внесение в уставный капитал, оспаривание кадастровой стоимости, судебные разбирательства); изучение нормативно-правовой базы оценочной деятельности, включая федеральные стандарты оценки (ФСО) и законодательство об оценочной деятельности; а также подготовка специалиста к самостоятельной профессиональной деятельности, включая составление качественного отчета об оценке, несущего доказательную силу для заказчиков, инвесторов, налоговых органов и судов.

2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Освоение дисциплины «Оценка стоимости 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-2	Способен управлять проектом на всех этапах его жизненного цикла	УК-2.1 Формулирует проблему, решение которой напрямую связано с достижением цели проекта; УК-2.2 Определяет связи между поставленными задачами и ожидаемые результаты их решения; УК-2.3 В рамках поставленных задач определяет имеющиеся ресурсы и ограничения, действующие правовые нормы;

Шифр	Компетенция	Индикаторы достижения компетенции (в рамках данной дисциплины)
ОПК-1	Способен применять знания (на продвинутом уровне) фундаментальной экономической науки при решении практических и (или) исследовательских задач	ОПК-1.1 Знает на продвинутом уровне и применяет на практике основные понятия макроэкономической теории; ОПК-1.2 Умеет выбирать наиболее подходящую теоретическую модель для решения практической или исследовательской задачи экономической направленности и обосновывает свой выбор; ОПК-1.3 Владеет навыками составления планов и осуществляет исследования реальной экономической ситуации с применением изученных методов фундаментальной экономической науки: макроэкономики и микроэкономики;
ПК-3	Анализ существующих российских и международных методик, стандартов и правил в области определения стоимостей	ПК-3.1 Анализировать основные направления методологических исследований в области определения стоимостей; ПК-3.2 Применять существующие российские и международные методики, стандарты и правила в области определения стоимостей; ПК-3.3 Выявлять и формулировать актуальные методологические проблемы в области определения стоимостей;

3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП ВО

Дисциплина «Оценка стоимости недвижимости» относится к обязательной части 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 стоимости 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-2	Способен управлять проектом на всех этапах его жизненного цикла		Учебная практика; Преддипломная практика; Научно -исследовательская работа; <i>Оценка стоимости предприятия (бизнеса)**;</i> Землеустройство и земельный кадастр; Оценка стоимости земли; Макроэкономика (продвинутый уровень); <i>Бухгалтерский учет**;</i> <i>Риски в управлении недвижимостью**;</i> <i>Оценка стоимости машин и оборудования**;</i> Основы законодательства по недвижимости; <i>Оценка стоимости ценных бумаг**;</i> <i>Недвижимость государственной и муниципальной</i>

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
			<i>собственности**</i> ; Эконометрика (продвинутый уровень); <i>Антикоррупционная экспертиза сделок с недвижимостью**</i> ; <i>Ценообразование**</i> ; Современные проблемы аграрной экономики;
ОПК-1	Способен применять знания (на продвинутом уровне) фундаментальной экономической науки при решении практических и (или) исследовательских задач		Учебная практика; Преддипломная практика; Научно -исследовательская работа; Эконометрика (продвинутый уровень); Макроэкономика (продвинутый уровень); Землеустройство и земельный кадастр; Основы законодательства по недвижимости;
ПК-3	Анализ существующих российских и международных методик, стандартов и правил в области определения стоимостей		Научно -исследовательская работа; Преддипломная практика; <i>Оценка стоимости предприятия (бизнеса)**</i> ; <i>ВЭД предприятий АПК**</i> ; <i>Оценка стоимости ценных бумаг**</i> ; <i>Бухгалтерский учет**</i> ; <i>Банкротство и реорганизация предприятий АПК**</i> ; <i>Риски в управлении недвижимостью**</i> ;

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

** - элективные дисциплины /практики

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Оценка стоимости недвижимости» составляет «4» зачетные единицы.

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

Вид учебной работы	ВСЕГО, ак.ч.		Семестр(-ы)
			1
<i>Контактная работа, ак.ч.</i>	10		10
Лекции (ЛК)	0		0
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	10		10
<i>Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.</i>	125		125
<i>Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.</i>	9		9
Общая трудоемкость дисциплины	ак.ч.	144	144
	зач.ед.	4	4

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

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

Номер раздела	Наименование раздела дисциплины	Наименование темы		Содержание темы	Вид учебной работы*
Раздел 1	Теория оценки недвижимости	1.1	Введение в оценку недвижимости	Цели и задачи оценки недвижимости. Ключевые принципы оценки недвижимости. Обязательная и инициативная оценка недвижимости.	СЗ
		1.2	Основные понятия в оценке недвижимости	Понятие стоимости и ее виды. Объект оценки. Оценщик. Стандарты оценки.	СЗ
		1.3	Группировка и классификация объектов недвижимости.	Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости. Классификационные признаки оценки недвижимости. Виды недвижимости согласно различным классификационным признакам.	СЗ
		1.4	Системный и процессный подходы к оценке недвижимости.	Суть системного подхода к оценке недвижимости. Ключевые принципы системного подхода к оценке недвижимости. Процессный подход к оценке недвижимости. Основные этапы процесса оценки недвижимости. Синтез двух подходов.	СЗ
Раздел 2	Методы оценки недвижимости	2.1	Методология оценки недвижимости	Нормативная база в РФ. Три подхода к оценке. Типичные ошибки в методологии	СЗ
		2.2	Доходный подход к оценке недвижимости	Суть и основная идея доходного подхода. Ключевые принципы доходного подхода. Методы доходного подхода. Метод прямой капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков. случаи применения доходного подхода. Преимущества и недостатки доходного подхода.	СЗ
		2.3	Сравнительный и затратный подходы к оценке недвижимости	Суть сравнительного подхода. Ключевые принципы сравнительного подхода. Методы сравнительного подхода. Метод сравнения продаж. Метод валовой ренты. Практика применения сравнительного подхода. Суть затратного подхода. Основные принципы затратного подхода. Основные методы затратного подхода. Применение методов затратного подхода.	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)
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.	Комплект специализированной мебели, имеется выход в интернет • Microsoft Windows 7 Home Basic OA CIS and GE, лицензия OEM • Microsoft Office Professional Plus 2010 Russian Academic Open 1 License No Level, лицензия №60411808, дата выдачи 24.05.2012 г.
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.	Комплект специализированной мебели. Программное обеспечение: продукты Microsoft (ОС, пакет офисных приложений, в том числе MS Office/ Office 365, Teams)

* - 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.
2. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие для вузов/ А. В. Пылаева.— 2-е изд., испр. и доп.— Москва: Издательство Юрайт, 2022.— 153 с.
3. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : учебник для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 160 с.
4. Экономика недвижимости : учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 353 с.

Дополнительная литература:

1. Котляров, М.А. Основы девелопмента недвижимости: учебное пособие для вузов / М.А. Котляров.— 2-е изд., испр. и доп.— Москва: Издательство Юрайт, 2022.— 160 с
2. Экономика недвижимости: учебник для вузов/ А. Н. Асаул, Г.М. Загидуллина, П.Б. Люлин, Р.М. Сиразетдинов.— 18-е изд., испр. и доп.— Москва: Издательство Юрайт,

2022.— 353 с.

3. Управление недвижимостью: учебник и практикум для вузов/ С.Н. Максимов [и др.]; под редакцией С.Н. Максимова.— 3-е изд., испр. и доп.— Москва: Издательство Юрайт, 2022.— 457 с.

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

<https://mega.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 «Знаниум» <https://znanium.ru/>

2. Базы данных и поисковые системы

- Sage <https://journals.sagepub.com/>

- Springer Nature Link <https://link.springer.com/>

- Wiley Journal Database <https://onlinelibrary.wiley.com/>

- Научометрическая база данных Lens.org <https://www.lens.org>

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

1. Курс лекций по дисциплине «Оценка стоимости недвижимости».

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

РАЗРАБОТЧИК:

Доцент

Должность, БУП

Подпись

Жаров
Андрей Николаевич
Фамилия И.О.

РУКОВОДИТЕЛЬ БУП:

Заведующий кафедрой

Должность БУП

Подпись

Бойцов
Анатолий Сергеевич
Фамилия И.О.

РУКОВОДИТЕЛЬ ОП ВО:

Доцент

Должность, БУП

Подпись

Жаров
Андрей Николаевич
Фамилия И.О.