

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Ястребов Олег Александрович
Должность: Ректор
Дата подписания: 11.05.2026 17:03:44
Уникальный программный ключ:
ca953a0120d891083f939673078ef1a989dae18a

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

Экономический факультет

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

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

(наименование дисциплины/модуля)

Рекомендована МССН для направления подготовки/специальности:

38.03.01 ЭКОНОМИКА

(код и наименование направления подготовки/специальности)

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

ЭКОНОМИКА ГОРОДА

(наименование (профиль/специализация) ОП ВО)

2026 г.

1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина «Основы оценки недвижимости» входит в программу бакалавриата «Экономика города» по направлению 38.03.01 «Экономика» и изучается в 7 семестре 4 курса. Дисциплину реализует Кафедра региональной экономики и географии. Дисциплина состоит из 3 разделов и 7 тем и направлена на изучение системы знаний о теоретических основах и практических методах оценки объектов недвижимости, включая жилую, коммерческую и складскую недвижимость, а также развитие навыков анализа рынка и определения стоимости объектов в различных экономических условиях.

Целью освоения дисциплины является формирование у обучающихся компетенций в области определения рыночной и иных видов стоимости объектов недвижимости, анализа факторов, влияющих на стоимость, а также применения профессиональных стандартов и методов оценки при решении прикладных экономических задач. □ Структура дисциплины выстроена так, чтобы обеспечить последовательное освоение ключевых подходов к оценке недвижимости, их методического инструментария и области применения, с последующим закреплением материала в рамках практических занятий и расчетных кейсов, моделирующих реальные задачи оценочной деятельности. □ Вы освоите: теоретические основы оценки недвижимости и принципы оценочной деятельности; методы расчета стоимости объектов недвижимости в рамках существующих различных подходов, □ навыки сбора, верификации и анализа рыночной информации (данные о сделках и предложениях, арендные ставки, коэффициенты капитализации), работы с открытыми и профессиональными базами данных рынка недвижимости; практические навыки финансово-экономических расчетов и построения моделей денежных потоков и расчетов показателей эффективности в Excel); умение учитывать правовые, градостроительные и рыночные факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости. □ Практическая значимость дисциплины заключается в формировании у обучающихся навыков, востребованных в профессиональной деятельности в сфере оценки, консалтинга, управления недвижимостью, инвестиционного анализа и банковского сектора, включая способность проводить оценку объектов недвижимости для целей сделок, кредитования, налогообложения и инвестиционного планирования.

2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Освоение дисциплины «Основы оценки 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 и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач	УК-1.1 Осуществляет поиск информации для решения поставленной задачи по различным типам запросов; УК-1.2 Анализирует и контекстно обрабатывает информацию для решения поставленных задач с формированием собственных мнений и суждений; УК-1.3 Предлагает варианты решения задачи, анализирует возможные последствия их использования;
ПК-3	Владеет методами пространственного анализа городской среды с использованием ГИС-технологий и Big Data	ПК-3.1 Проводит мониторинг и анализ социально-экономической ситуации развития городов с использованием ГИС-технологий и Big Data; ПК-3.2 Способен анализировать динамику изменения городского пространства и предлагать меры по оптимизации его структуры; ПК-3.3 Способен моделировать транспортные потоки и

Шифр	Компетенция	Индикаторы достижения компетенции (в рамках данной дисциплины)
		грузопотоки и рациональное размещение складских помещений и терминалов;
ПК-5	Способен разработать стратегический план развития города	ПК-5.1 Способен сформулировать приоритеты развития города и отдельных сфер городского хозяйства с использованием технологий «смарт-сити»; ПК-5.2 Способен разработать механизмы и инструменты реализации стратегического плана развития города; ПК-5.3 Способен управлять процессами реализации стратегических инициатив и контролировать поставленные цели;

3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП ВО

Дисциплина «Основы оценки 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 «Основы оценки 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-1	Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач	Ознакомительная практика; Проектно-технологическая практика; <i>Дизайн-мышление**</i> ; <i>Основы создания личного бренда**</i> ; <i>Бизнес в Интернет**</i> ; <i>Phygital-технологии в экономике**</i> ; <i>Девелопмент: городские и региональные инвестиционные проекты**</i> ; <i>Цифровой банкинг**</i> ; <i>Международные экономические организации**</i> ; <i>Экономика и финансы устойчивого развития**</i> ; <i>Russia and its Regions: Geography, Economy and Geopolitics**</i> ; <i>Методы исследования городской среды**</i> ; Методика написания курсовой работы; Геоурбанистика; Математика (Часть 1); Микроэкономика; Макроэкономика; Мировая экономика; Экономическая статистика; Математика (Часть 2); Институциональная экономика;	Преддипломная практика;

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
		<p>Международные экономические отношения;</p> <p>Экономическая география;</p> <p><i>Технологический суверенитет в многополярном мире**;</i></p> <p><i>История финансовых потрясений в мировой экономике**;</i></p> <p><i>Бизнес-климат и регулирование иностранных инвестиций в РФ**;</i></p> <p><i>Креативность и инновации в бизнесе**;</i></p> <p><i>Современные финансовые технологии**;</i></p> <p><i>Креативная экономика в городах и регионах**;</i></p> <p><i>Нейромаркетинг**;</i></p> <p><i>Маркетинг впечатлений**;</i></p> <p><i>Самокоучинг**;</i></p> <p><i>Комплаенс документации**;</i></p> <p><i>Визуализация пространственных данных в экономике**;</i></p> <p><i>Основы экономической безопасности**;</i></p> <p><i>Компьютерные инструменты бизнес-аналитики**;</i></p> <p><i>Проектный анализ**;</i></p> <p>Маркетинг;</p> <p><i>Введение в цифровизацию учета бизнес-процессов**;</i></p> <p><i>Тайм-менеджмент**;</i></p> <p><i>Навыки и технологии публичных презентаций**;</i></p> <p><i>Математическая логика и теория алгоритмов**;</i></p> <p><i>Основы предпринимательства**;</i></p> <p><i>Основы трейдинга на фондовом рынке**;</i></p> <p><i>Теория и практика международного бизнеса**;</i></p> <p><i>Психология личности и профессиональное самоопределение**;</i></p> <p><i>Основы технологии продвижения в экономике и управлении**;</i></p> <p><i>Безопасность в цифровой среде**;</i></p> <p><i>Тренинг: работа с международной статистикой**;</i></p> <p><i>Основы международных стандартов учета и аудита**;</i></p> <p><i>Страховой бизнес**;</i></p> <p><i>Управление талантами**;</i></p> <p><i>Методы оптимальных решений**;</i></p> <p><i>Малое предпринимательство в рыночной экономике**;</i></p> <p><i>Мировые финансовые центры**;</i></p> <p><i>Цифровые технологии в управлении**;</i></p>	

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
		<p><i>Основы налоговых правоотношений в учете**;</i> <i>Прикладная финансовая математика**;</i> <i>Основы бизнес-аналитики**;</i> <i>Имидж территорий**;</i> <i>Основы финансового прогнозирования**;</i> <i>"Мягкая сила" в мировой экономике**;</i> <i>Умный город: практика внедрения цифровых технологий**;</i> <i>Корпоративное мошенничество: как обезопасить бизнес**;</i></p>	
ПК-3	Владеет методами пространственного анализа городской среды с использованием ГИС-технологий и Big Data	<p>Проектно-технологическая практика; <i>Города: прошлое, настоящее и будущее (проекты Комиссии ООН по городским поселениям)**;</i> <i>Методы исследования городской среды**;</i> <i>Russia and its Regions: Geography, Economy and Geopolitics**;</i> <i>Новая урбанистика: экономика и пространство**;</i></p>	<p>Преддипломная практика; <i>Экономика недвижимости**;</i> ГИС в управлении отраслями и территориями; <i>Городской туризм**;</i></p>
ПК-5	Способен разработать стратегический план развития города	<p>Проектно-технологическая практика; Стратегическое планирование и стратегическое управление развитием территорий; <i>Новая урбанистика: экономика и пространство**;</i> <i>Города: прошлое, настоящее и будущее (проекты Комиссии ООН по городским поселениям)**;</i></p>	<p>Преддипломная практика;</p>

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

** - элективные дисциплины /практики

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Основы оценки 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)
			7
<i>Контактная работа, ак.ч.</i>	34		34
Лекции (ЛК)	0		0
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	34		34
<i>Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.</i>	47		47
<i>Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.</i>	27		27
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	Наименование темы		Содержание темы	Вид учебной работы*
Раздел 1	Теоретические основы оценки недвижимости	1.1	Понятие и виды стоимости недвижимости	Недвижимость как объект оценки. Понятие стоимости и её основные виды: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая. Факторы, влияющие на стоимость: локация, характеристики объекта, рыночная конъюнктура, правовые ограничения.	СЗ
		1.2	Принципы и стандарты оценочной деятельности	Экономические принципы оценки: спрос и предложение, замещение, ожидание. Нормативная база и профессиональные стандарты оценки. Требования к процедуре оценки и результатам.	СЗ
		1.3	Рынок недвижимости как основа оценки	Структура рынка недвижимости: сегменты, участники, механизмы ценообразования. Анализ спроса и предложения, факторов стоимости и рыночной информации. Роль рынка в формировании стоимости объектов.	СЗ
Раздел 2	Методы и инструменты оценки недвижимости	2.1	Основные подходы и методы оценки недвижимости	Сравнительный, доходный и затратный подходы к оценке недвижимости. Области применения, преимущества и ограничения каждого подхода. Методы сравнительного (анализ сделок, подбор аналогов, корректировка цен), доходного (капитализация дохода; дисконтирование денежных потоков; расчёт доходов, расходов и ставок капитализации) и затратного (определение восстановительной и замещающей стоимости; расчёт разных видов износа: физического, функционального и внешнего) подходов. Выбор и согласование результатов оценки в зависимости от типа объекта и цели оценки.	СЗ
		2.2	Информационное обеспечение и методы анализа данных	Источники информации: рыночные данные, базы сделок, статистика. Методы сбора, проверки и анализа информации. Использование табличных инструментов для расчетов и обоснования результатов оценки.	СЗ
Раздел 3	Практика оценки недвижимости	3.1	Процесс проведения оценки и подготовка отчета	Этапы оценки: постановка задачи, сбор и анализ информации, выбор подходов и методов, расчет стоимости, согласование результатов. Структура и содержание отчета об оценке. Требования к обоснованию расчетов, представлению результатов и формулированию выводов в соответствии с профессиональными стандартами.	СЗ

Номер раздела	Наименование раздела дисциплины	Наименование темы		Содержание темы	Вид учебной работы*
		3.2	Применение результатов оценки	Использование оценки в сделках купли-продажи, кредитовании, налогообложении и инвестиционном анализе. Роль оценки в принятии управленческих и финансовых решений.	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.	
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 среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2026. — 196 с. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/585644>

2. Оценка недвижимости: учебник / М. А. Федотова, А. А. Бакулина, Н. В. Волович [и др.]; под ред. М. А. Федотовой. — Москва: КноРус, 2024. — 368 с. — URL: <https://book.ru/book/950451>

3. 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.

4. Экономика недвижимости и развитие территорий. Практикум: практическое пособие для вузов / М. А. Котляров. — Москва: Издательство Юрайт, 2025 — 123 с.

Дополнительная литература:

1. Трифонов, Н. Ю. Развитие теории и практики оценки стоимости: монография / Н. Ю. Трифонов. — Минск: Адукацыя і выхаванне, 2024. — 225 с. — Текст: электронный. — URL: <https://znanium.ru/catalog/product/2219720>

2. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. проф. А.А. Варламова. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва: ИНФРА-М, 2024. — 320 с. — URL: <https://znanium.ru/catalog/product/2152065>

3. Харин, А. Г. Оценка недвижимости: учеб.-метод. пособие по изучению дисциплины для студентов напр. подгот. 38.03.01 Экономика / А. Г. Харин. —

Калининград: ФГБОУ ВО «КГТУ», 2022. - 58 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 «Основы оценки недвижимости».

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

РАЗРАБОТЧИК:

Ассистент

Должность, БУП

Подпись

Рачев Павел
Александрович

Фамилия И.О.

РУКОВОДИТЕЛЬ БУП:

Заведующий кафедрой

Должность БУП

Подпись

Холина Вероника
Николаевна

Фамилия И.О.

РУКОВОДИТЕЛЬ ОП ВО:

Заведующий кафедрой

Должность, БУП

Подпись

Холина Вероника
Николаевна

Фамилия И.О.