

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Ястребов Олег Александрович
Должность: Ректор
Дата подписания: 08.05.2026 13:50:56
Уникальный программный ключ:
ca953a01204891083f939673078ef1a989dae18a

**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)

2026 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 Кафедра прикладной экономики. 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 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;

Шифр	Компетенция	Индикаторы достижения компетенции (в рамках данной дисциплины)
		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.	<i>Профессиональный иностранный язык**;</i> <i>Русский язык в профессиональной деятельности**;</i> Иностранный язык; Русский язык как иностранный; Научно-исследовательская работа;	Преддипломная практика;

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
УК-1	Способен осуществлять поиск, критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, выработать стратегию действий	<p><i>Научно-исследовательская работа;</i></p> <p><i>Градостроительная, проектная и техническая документация**;</i></p> <p><i>Технический аудит и строительный контроль**;</i></p> <p><i>Объекты культурного наследия, особенности использования и управления**;</i></p> <p><i>Международный опыт в сфере дeвeлoпмeнтa: системы, стандарты, практики**;</i></p> <p><i>Современный стратегический анализ;</i></p> <p><i>Бизнес-планирование в управлении территориями и коммерческой недвижимостью;</i></p> <p><i>Финансы девелоперской организации;</i></p> <p><i>Правовое регулирование отношений в сфере недвижимости и правовое сопровождение проектов дeвeлoпмeнтa;</i></p> <p><i>Маркетинг в управлении недвижимостью;</i></p> <p><i>Управленческая экономика;</i></p> <p><i>Менеджмент в сфере недвижимости;</i></p> <p><i>Теория организации управления;</i></p>	Преддипломная практика;
ПК-2	Способен оценить бизнес-возможности организации, необходимые для проведения стратегических изменений в организации	<p><i>Научно-исследовательская работа;</i></p> <p><i>Финансы девелоперской организации;</i></p> <p><i>Маркетинг в управлении недвижимостью;</i></p>	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	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.	ЛК, СЗ
		1.2	Основные понятия в оценке недвижимости	Понятие стоимости и ее виды. Объект оценки. Оценщик. Стандарты оценки.	ЛК, СЗ
		1.3	Группировка и классификация объектов недвижимости.	Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости. Классификационные признаки оценки недвижимости. Виды недвижимости согласно различным классификационным признакам.	ЛК, 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.	ЛК, СЗ
Раздел 2	Методы оценки недвижимости	2.1	Методология оценки недвижимости	Нормативная база в РФ. Три подхода к оценке. Типичные ошибки в методологии	ЛК, 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.	ЛК, 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.	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.	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 недвижимости».

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

РАЗРАБОТЧИК:

<hr/> <i>Должность, БУП</i>	<hr/> <i>Подпись</i>	<hr/> Муртузалиева Светлана Юрьевна <i>Фамилия И.О.</i>
-----------------------------	----------------------	---

РУКОВОДИТЕЛЬ БУП:

<hr/> Заведующий кафедрой <i>Должность БУП</i>	<hr/> <i>Подпись</i>	<hr/> Островская Анна Александровна <i>Фамилия И.О.</i>
---	----------------------	---

РУКОВОДИТЕЛЬ ОП ВО:

<hr/> Заведующий кафедрой <i>Должность, БУП</i>	<hr/> <i>Подпись</i>	<hr/> Островская Анна Александровна <i>Фамилия И.О.</i>
--	----------------------	---