

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
«Петербургский государственный университет путей сообщения
Императора Александра I»
(ФГБОУ ВО ПГУПС)

Кафедра «Менеджмент и маркетинг»

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
дисциплины
Б1.В.ДВ.3.2 «СТОИМОСТНОЙ ИНЖИНИРИНГ ПРОЕКТОВ»

для направления подготовки
38.04.02 «Менеджмент»

по магистерской программе
«Стратегический менеджмент»

Форма обучения: очная, заочная

Санкт-Петербург
2025

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

Оценочные материалы рассмотрены и утверждены на заседании кафедры «Менеджмент и маркетинг»

Протокол № 5.2 от 14 января 2025 года.

И.о. заведующего кафедрой
«Менеджмент и маркетинг»

14 января 2025 года.

Е.М. Еришов

СОГЛАСОВАНО

Руководитель ОПОП ВО

«Маркетинг и смарт-контракты в
управлении закупками»,

«Стратегический менеджмент»

14 мая 2025 г.

О.В. Ваганова

1. Цели и задачи дисциплины

Рабочая программа дисциплины «СТОИМОСТНОЙ ИНЖИНИРИНГ ПРОЕКТОВ» (Б1.В.ДВ.3.2) (далее – дисциплина) составлена в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки/специальности 38.04.02 «Менеджмент» (далее – ФГОС ВО), утвержденного 08.02.2021 г., приказ Министерства образования и науки Российской Федерации № 83, с учетом профессионального стандарта 08.040 «Специалист по прогнозированию и экспертизе цен на товары, работы и услуги», утв. приказом Министерства труда и социальной защиты РФ от 3 декабря 2019 года N 764н и профессионального стандарта 08.036 «Специалист по работе с инвестиционными проектами», утв. приказом Министерства труда и социальной защиты РФ от 16 апреля 2018 года N 239н.

Целью изучения дисциплины является систематизация знаний в области оценки земельного участка и объектов инфраструктуры, необходимых для реализации инвестиционного проекта, функционирования и развития рынка недвижимости, его особенностей в современных российских условиях.

Для достижения цели дисциплины решаются следующие задачи:

- приобретение знаний в области научного исследования, подготовки реферативных обзоров и отчетов по оценке объектов недвижимости, получение научно-исследовательского опыта в работе с профессиональными социальными сетями в сфере исследования;
- приобретения умений выявлять и оценивать тенденции технологического развития в наукоемких сферах на основе анализа, обобщения и систематизации передового опыта в сфере инноватики по материалам ведущих научных журналов и изданий, с использованием электронных библиотек и интернет-ресурсов.

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения основной профессиональной образовательной программы

Планируемыми результатами обучения по дисциплине (модулю) является формирование у обучающихся компетенций и/или части компетенций. Сформированность компетенций и/или части компетенций оценивается с помощью индикаторов достижения компетенций.

Индикаторы достижения компетенций	Результаты обучения по дисциплине (модулю)
ПК-1 Организация исследований и разработка перспективных методов, моделей и механизмов организации и планирования производства	
ПК-1.2.2 Умеет воспринимать (обобщать) научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт по тематике научного исследования, готовить реферативные обзоры и отчеты, получать научно-исследовательский опыт в профессиональных социальных сетях	Обучающийся умеет воспринимать (обобщать) научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт по тематике научного исследования, готовить реферативные обзоры и отчеты, получать научно-исследовательский опыт в профессиональных социальных сетях;
ПК-1.2.3 Умеет выявлять и оценивать тенденции технологического развития в наукоемких сферах на основе анализа, обобщения и систематизации передового опыта в сфере инноватики по материалам ведущих научных журналов и изданий, с использованием электронных библиотек и интернет-ресурсов	Обучающийся умеет выявлять и оценивать тенденции технологического развития в наукоемких сферах на основе анализа, обобщения и систематизации передового опыта в сфере инноватики по материалам ведущих научных журналов и изданий, с использованием электронных библиотек и интернет-ресурсов
ПК-3 Управление эффективностью инвестиционного проекта	

Индикаторы достижения компетенций	Результаты обучения по дисциплине (модулю)
ПК-3.1.2 Знает принципы оценки земельного участка и объектов инфраструктуры, необходимых для реализации инвестиционного проекта	Обучающийся знает: принципы оценки земельного участка и объектов инфраструктуры, необходимых для реализации инвестиционного проекта

3. Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы

Дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений блока 1 «Дисциплины (модули)».

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Для очной формы обучения

Вид учебной работы	Всего часов
Контактная работа (по видам учебных занятий)	32
В том числе:	-
– лекции (Л)	-
– практические занятия (ПЗ)	-
– лабораторные работы (ЛР)	32
Самостоятельная работа (СРС) (всего)	72
Контроль	4
Форма контроля знаний	3
Общая трудоемкость: час / з.е.	108/3

Для заочной формы обучения

Вид учебной работы	Всего часов
Контактная работа (по видам учебных занятий)	6
В том числе:	-
– лекции (Л)	-
– практические занятия (ПЗ)	-
– лабораторные работы (ЛР)	6
Самостоятельная работа (СРС) (всего)	98
Контроль	4
Форма контроля знаний	3
Общая трудоемкость: час / з.е.	108/3

Форма контроля знаний «З» - зачет

5. Структура и содержание дисциплины

5.1. Разделы дисциплины и содержание рассматриваемых вопросов

Для очной формы обучения

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела	Индикаторы достижения компетенций
1	Основные понятия и принципы оценки недвижимости. Особенности функционирования рынка недвижимости.	<p>Занятие 1. Основные понятия оценки недвижимости. Виды стоимости и факторы, влияющие на стоимость недвижимости.</p> <p>Занятие 2. Вещные права. Цели оценки. Задачи оценки</p> <p>Занятие 3. Виды стоимости. Рыночная стоимость. Инвестиционная стоимость</p> <p>Занятие 4. Виды стоимости. Ликвидационная стоимость. Кадастровая стоимость.</p> <p>Занятие 5. Подходы к оценке недвижимости. Принцип наиболее эффективного использования</p> <p>Занятие 6. Особенности рынка недвижимости. Вид доходов/расходов.</p> <p>Самостоятельная работа 1. Самостоятельная проработка конспектов лекций. Подготовка материалов для доклада. Формирование отчета по докладу и размещение в системе ЭИОС ПГУПС. Изучение теоретического материала по разделу, источники [1].</p>	<p>ПК-1.1.8</p> <p>ПК-3.1.2</p> <p>ПК-1.2.2</p>
2	Методические подходы к процессу оценки недвижимости.	<p>Занятие 7. Доходный подход к оценке недвижимости. Метод дисконтирования денежных потоков. Методы расчета ставки дисконтирования</p> <p>Занятие 8. Методы расчета стоимости реверсии. Метод капитализации дохода. методы определения коэффициента капитализации.</p> <p>Занятие 9. Методы расчета нормы возврата капитала.</p> <p>Занятие 10. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод сравнения продаж. Методы, основанные на соотношении дохода и цены продажи. Методы расчета поправок</p> <p>Занятие 11. Затратный подход к оценке недвижимости. Полная восстановительная стоимость. Методы определения полной восстановительной стоимости</p> <p>Самостоятельная работа 2. Разбор практических заданий по теме: Метод расчета стоимости земли: метод техники остатка для земли, метод сравнительного коэффициента капитализации, метод прямой капитализации.</p> <p>Метод расчета стоимости машин оборудования: метод расчета по цене однородного объекта, метод поэлементного расчета, индексный метод, метод укрупненных нормативов. Информационное обеспечение расчетов.</p> <p>Самостоятельная работа 3. Разбор практических заданий по теме: Информационное обеспечение расчетов. Выбор единиц и элементов сравнения. Принципы приведения цен аналогов к оцениваемому объекту.</p> <p>Самостоятельная работа 4. Методы расчета стоимости машин и оборудования: метод дисконтирования денежных потоков, которые будут получены с помощью оцениваемых машин и оборудования; метод равноэффективного аналога; метод капитализации прибыли, полученной с помощью оцениваемых объектов.</p>	<p>ПК-3.1.2</p> <p>ПК-1.2.2</p>

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела	Индикаторы достижения компетенций
		<p>Самостоятельная работа 5. Распределение по обучающимся тем для выполнения индивидуальных заданий. Разбор типовых вариантов индивидуальных заданий</p> <p>Самостоятельная работа 6. Самостоятельная проработка конспектов лекций.</p> <p>Выполнение индивидуального творческого проекта.</p> <p>Формирование отчета по результатам выполнения индивидуальных заданий и размещение в системе ЭИОС ПГУПС.</p> <p>Изучение теоретического материала по разделу, источники [1].</p>	
3	Государственное регулирование рынка недвижимости.	<p>Занятие 12. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости. Характер влияния на рынок недвижимости общеэкономических показателей развития страны, инфляционных процессов и существующих источников финансирования капитальных вложений.</p> <p>Занятие 13. Право собственности на недвижимость и виды сделок с объектами недвижимости. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью и комментарии к ним. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.</p> <p>Занятие 14. Объекты недвижимости подлежащие государственной регистрации. Органы государственной регистрации, их структура, функции и порядок регистрации объектов недвижимости. Единый государственный реестр прав на недвижимость.</p> <p>Занятие 15. Налогообложение недвижимости</p> <p>Самостоятельная работа 7. Разбор практических заданий по теме: Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости.</p> <p>Самостоятельная работа 8. Разбор практических заданий по теме: Характер влияния на рынок недвижимости общеэкономических показателей развития страны, инфляционных процессов и существующих источников финансирования капитальных вложений</p> <p>Самостоятельная работа 9. Разбор практических заданий по теме: Объекты недвижимости подлежащие государственной регистрации. Органы государственной регистрации, их структура, функции и порядок регистрации объектов недвижимости.</p> <p>Занятие 16. Разбор практических заданий по теме: Единый государственный реестр прав на недвижимость.</p> <p>Самостоятельная работа 10. Разбор практических заданий по теме: Налогообложение недвижимости</p> <p>Самостоятельная работа</p> <p>Самостоятельная проработка конспектов лекций.</p> <p>Формирование отчета по результатам выполнения индивидуального творческого проекта и размещение в системе ЭИОС ПГУПС.</p>	<p>ПК-3.1.2</p> <p>ПК-1.2.2</p> <p>ПК-1.2.3</p>

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела	Индикаторы достижения компетенций
1	Основные понятия и принципы оценки недвижимости. Особенности функционирования рынка недвижимости.	<p>Занятие 1. Основные понятия оценки недвижимости. Виды стоимости и факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Вещные права. Цели оценки. Задачи оценки</p> <p>Виды стоимости. Рыночная стоимость. Инвестиционная стоимость</p> <p>Занятие 2. Виды стоимости. Ликвидационная стоимость. Кадастровая стоимость. Подходы к оценке недвижимости. Принцип наиболее эффективного использования</p> <p>Особенности рынка недвижимости. Вид доходов/расходов.</p> <p>Самостоятельная работа 1. Самостоятельная проработка конспектов лекций. Подготовка материалов для доклада. Формирование отчета по докладу и размещение в системе ЭИОС ПГУПС. Изучение теоретического материала по разделу, источники [1].</p>	ПК-1.1.8 ПК-3.1.2 ПК-1.2.2
2	Методические подходы к процессу оценки недвижимости.	<p>Занятие 3. Доходный подход к оценке недвижимости. Метод дисконтирования денежных потоков. Методы расчета ставки дисконтирования</p> <p>Методы расчета стоимости реверсии. Метод капитализации дохода. методы определения коэффициента капитализации.</p> <p>Методы расчета нормы возврата капитала.</p> <p>Самостоятельная работа 2.</p> <p>Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод сравнения продаж. Методы, основанные на соотношении дохода и цены продажи. Методы расчета поправок</p> <p>Затратный подход к оценке недвижимости. Полная восстановительная стоимость. Методы определения полной восстановительной стоимости</p> <p>Самостоятельная работа 3. Разбор практических заданий по теме: Метод расчета стоимости земли: метод техники остатка для земли, метод сравнительного коэффициента капитализации, метод прямой капитализации.</p> <p>Метод расчета стоимости машин оборудования: метод расчета по цене однородного объекта, метод поэлементного расчета, индексный метод, метод укрупненных нормативов. Информационное обеспечение расчетов.</p> <p>Самостоятельная работа 4. Разбор практических заданий по теме: Информационное обеспечение расчетов. Выбор единиц и элементов сравнения. Принципы приведения цен аналогов к оцениваемому объекту.</p> <p>Самостоятельная работа 5. Методы расчета стоимости машин и оборудования: метод дисконтирования денежных потоков, которые будут получены с помощью оцениваемых машин и</p>	ПК-3.1.2 ПК-1.2.2

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела	Индикаторы достижения компетенций
		<p>оборудования; метод равноэффективного аналога; метод капитализации прибыли, полученной с помощью оцениваемых объектов.</p> <p>Самостоятельная работа 6. Распределение по обучающимся тем для выполнения индивидуальных заданий. Разбор типовых вариантов индивидуальных заданий</p> <p>Самостоятельная работа 7. Самостоятельная проработка конспектов лекций.</p> <p>Выполнение индивидуального творческого проекта.</p> <p>Формирование отчета по результатам выполнения индивидуальных заданий и размещение в системе ЭИОС ПГУПС.</p> <p>Изучение теоретического материала по разделу, источники [1].</p>	
3	Государственное регулирование рынка недвижимости.	<p>Самостоятельная работа 8.</p> <p>Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости. Характер влияния на рынок недвижимости общеэкономических показателей развития страны, инфляционных процессов и существующих источников финансирования капитальных вложений.</p> <p>Право собственности на недвижимость и виды сделок с объектами недвижимости. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью и комментарии к ним. Государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.</p> <p>Самостоятельная работа 9.</p> <p>Объекты недвижимости подлежащие государственной регистрации. Органы государственной регистрации, их структура, функции и порядок регистрации объектов недвижимости. Единый государственный реестр прав на недвижимость.</p> <p>Налогообложение недвижимости</p> <p>Самостоятельная работа 10. Разбор практических заданий по теме: Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости.</p> <p>Самостоятельная работа 11. Разбор практических заданий по теме: Характер влияния на рынок недвижимости общеэкономических показателей развития страны, инфляционных процессов и существующих источников финансирования капитальных вложений</p> <p>Самостоятельная работа 12. Разбор практических заданий по теме: Объекты недвижимости подлежащие государственной регистрации. Органы государственной регистрации, их структура, функции и порядок регистрации объектов недвижимости.</p> <p>Разбор практических заданий по теме: Единый государственный реестр прав на недвижимость.</p> <p>Самостоятельная работа 13. Разбор практических заданий по теме: Налогообложение недвижимости</p> <p>Самостоятельная работа</p> <p>Самостоятельная проработка конспектов лекций.</p> <p>Формирование отчета по результатам выполнения</p>	<p>ПК-3.1.2</p> <p>ПК-1.2.2</p> <p>ПК-1.2.3</p>

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела	Индикаторы достижения компетенций
		индивидуального творческого проекта и размещение в системе ЭИОС ПГУПС.	

5.2 Разделы дисциплины и виды занятий

Для очной формы обучения

№	Наименование раздела дисциплины	Л	ПЗ	ЛР	СРС	Всего
1	Рынок недвижимости в системе рынков	-	10	-	20	30
2	Виды стоимости недвижимости, методические принципы и процесс оценки недвижимости.	-	12	-	26	38
3	Государственное регулирование рынка недвижимости	-	10	-	26	36
	Итого	-	32	-	40	
Контроль						4
Всего (общая трудоемкость, час.)						108

Для заочной формы обучения

№	Наименование раздела дисциплины	Л	ПЗ	ЛР	СРС	Всего
1	Рынок недвижимости в системе рынков	-	-		20	20
2	Виды стоимости недвижимости, методические принципы и процесс оценки недвижимости.	-	4		58	62
3	Государственное регулирование рынка недвижимости	-	2		20	22
	Итого	-	6		98	104
Контроль						4
Всего (общая трудоемкость, час.)						108

6. Оценочные материалы для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Оценочные материалы по дисциплине является неотъемлемой частью рабочей программы и представлены отдельным документом, рассмотренным на заседании кафедры и утвержденным заведующим кафедрой.

7. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Порядок изучения дисциплины следующий:

1. Освоение разделов дисциплины производится в порядке, приведенном в разделе 5 «Содержание и структура дисциплины». Обучающийся должен освоить все разделы дисциплины, используя методические материалы дисциплины, а также учебно-методическое обеспечение, приведенное в разделе 8 рабочей программы.

2. Для формирования компетенций обучающийся должен представить выполненные задания, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, предусмотренные текущим контролем успеваемости (см. оценочные материалы по дисциплине).

3. По итогам текущего контроля успеваемости по дисциплине, обучающийся должен пройти промежуточную аттестацию (см. оценочные материалы по дисциплине).

8. Описание материально-технического и учебно-методического обеспечения, необходимого для реализации образовательной программы по дисциплине

8.1. Помещения представляют собой учебные аудитории для проведения учебных занятий, предусмотренных программой бакалавриата, укомплектованные специализированной учебной мебелью и оснащенные оборудованием и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории: настенным экраном (стационарным или переносным), маркерной доской и (или) меловой доской, мультимедийным проектором (стационарным или переносным).

Все помещения, используемые для проведения учебных занятий и самостоятельной работы, соответствуют действующим санитарным и противопожарным нормам и правилам.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду университета.

8.2. Университет обеспечен необходимым комплектом лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства:

- MS Office;
- Операционная система Windows;
- Антивирус Касперский;
- Программная система для обнаружения текстовых заимствований в учебных и научных работах «Антиплагиат.ВУЗ».

8.3. Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ) к современным профессиональным базам данных:

- Электронно-библиотечная система издательства «Лань». [Электронный ресурс]. – URL: <https://e.lanbook.com/> — Режим доступа: для авториз. пользователей;

- Электронно-библиотечная система ibooks.ru («Айбукс»). – URL: [https:// ibooks.ru /](https://ibooks.ru/) — Режим доступа: для авториз. пользователей;

- Электронная библиотека ЮРАЙТ. – URL: <https://biblio-online.ru/> — Режим доступа: для авториз. пользователей;

- Единое окно доступа к образовательным ресурсам - каталог образовательных интернет-ресурсов и полнотекстовой электронной учебно-методической библиотеке для общего и профессионального образования». – URL: <http://window.edu.ru/> — Режим доступа: свободный.

- Словари и энциклопедии. – URL: <http://academic.ru/> — Режим доступа: свободный.

- Научная электронная библиотека "КиберЛенинка" - это научная электронная библиотека, построенная на парадигме открытой науки (OpenScience), основными задачами которой является популяризация науки и научной деятельности, общественный контроль качества научных публикаций, развитие междисциплинарных исследований, современного института научной рецензии и повышение цитируемости российской науки. – URL: <http://cyberleninka.ru/> — Режим доступа: свободный.

8.4. Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ) к информационным справочным системам:

- Национальный Открытый Университет "ИНТУИТ". Бесплатное образование. [Электронный ресурс]. – URL: <https://intuit.ru/> — Режим доступа: свободный.

8.5. Перечень печатных и электронных изданий, используемых в образовательном процессе:

Основная литература

1. Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для бакалавриата и магистратуры / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под ред. М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 522 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-07502-1. — Текст : электронный // ЭБС

Юрайт [сайт]. — URL: <https://www.biblio-online.ru/book/ocenka-stoimosti-aktivov-i-biznesa-442270>

2. Касьяненко Т. Г., Маховикова Г. А. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА : Учебник для академического бакалавриата /Касьяненко Т. Г., Маховикова Г. А. 2--е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2023. — 373 с. - Режим доступа:<https://www.biblio-online.ru/book/ocenka-stoimosti-biznesa-prilozhenie-v-ebs-432109>

3. Спиридонова, Е. А. Оценка стоимости бизнеса : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / Е. А. Спиридонова. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 299 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00368-0. — Режим доступа : www.biblio-online.ru/book/A50975B0-1122-45E1-BCD6-788E326489F5

4. Федеральный закон от 27.12.2002 N 184-ФЗ (ред. от 05.04.202) "О техническом регулировании". — URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=196382#0> — Режим доступа: свободный;

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) [Электронный ресурс]: — Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

6. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"[Электронный ресурс]: — Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

7. Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 №519 (редакция от 14.12.2006) "Об утверждении стандартов оценки" [Электронный ресурс]: — Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

8. Грязнова, А.Г. Оценка бизнеса. [Электронный ресурс] : Учебник — Электрон. дан. — М.: Финансы и статистика, 2019. — 736 с. — Режим доступа: <http://e.lanbook.com/book/1022>

9. Гараникова, Л.Ф. Оценка стоимости предприятия [Электронный ресурс] : Учебное пособие / Изд. 1-е. Тверь: ТГТУ, 2023. 140 с. — Режим доступа: <http://www.aup.ru/books/m1340/>

8.6. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», используемых в образовательном процессе:

1 Личный кабинет обучающегося и электронная информационно-образовательная среда. [Электронный ресурс]. – URL:<https://sdo.pgups.ru> — Режим доступа: для авториз. пользователей;

2 Министерство экономического развития Российской Федерации [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.economy.gov.ru> — Режим доступа: свободный;

3 Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации – URL: <http://docs.cntd.ru/> — Режим доступа: свободный;

4 Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.gks.ru> — Режим доступа: свободный.

Разработчик программы
профессор
14 мая 2025 г.

О.В. Ваганова