

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

Кафедра «Экономика и менеджмент в строительстве»

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**  
дисциплины  
**Б1.В.2 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»**  
для направления подготовки  
38.04.02 «Менеджмент»  
  
по магистерской программе  
«Управление проектами и рисками»

Форма обучения – очная, заочная

Санкт-Петербург  
2025

## ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

Рабочая программа рассмотрена и утверждена на заседании кафедры «Экономика и менеджмент в строительстве»  
Протокол № 07 от 28 января 2025 г.

Заведующий кафедрой

«Экономика и менеджмент в строительстве»

28 января 2025 г.

\_\_\_\_\_

А.А. Леонтьев

СОГЛАСОВАНО

Руководитель ОПОП ВО

28 января 2025 г.

\_\_\_\_\_

С.Г. Опарин

## 1. Цели и задачи дисциплины

Рабочая программа дисциплины Б1.В.2 «Оценка недвижимости» (далее – дисциплина) составлена в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 38.04.02 «Менеджмент» (далее – ФГОС ВО), утвержденного 12 августа 2020 г., приказ Министерства науки и высшего образования Российской Федерации № 952, с учетом профессионального стандарта (08.036) «Специалист по работе с инвестиционными проектами», утвержденного приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 16 апреля 2018 г. № 239н.

Целью изучения дисциплины «Оценка недвижимости» является формирование знаний о недвижимости как экономическом активе и связанных с этим навыков расчетов по определению стоимости.

Для достижения поставленной цели решаются следующие задачи:

- комплексный анализ юридических, технических, экологических и финансово-экономических аспектов рынка недвижимости, совокупности прав и интересов, обращающихся на рынке недвижимости;
- знакомство с нормативной базой в области экономики недвижимости;
- получение представления о влиянии основных тенденций развития экономики на рынок недвижимости и анализе наиболее эффективного использования объектов;
- получение знаний о видах стоимости недвижимости, принципах и методах их оценки;
- знакомство с методами оценки сметной стоимости объекта, стоимости земельных участков, величины риска, всех видов износа;
- изучение видов дохода от недвижимости;
- изучение видов расходов, связанных с недвижимостью;
- получение навыков применения финансовой математики для расчетов стоимости недвижимости;
- знакомство с принятием решений по совершению сделок с недвижимостью.

## 2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с установленными в образовательной программе индикаторами достижения компетенций

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)
<b>ПК-1 Управление эффективностью инвестиционного проекта</b>	
ПК-1.1.2. Знает принципы оценки земельного участка и объектов инфраструктуры, необходимых для реализации инвестиционного проекта	<ul style="list-style-type: none"><li>– знает нормативную базу в области оценки земельных участков и объектов инфраструктуры;</li><li>– знает принципы влияния основных тенденций развития экономики на рынок недвижимости;</li><li>– знает принципы и методы оценки различных видов стоимости;</li><li>– знает основы финансовой математики для расчетов стоимости недвижимости.</li></ul>
ПК-1.2.7. Умеет анализировать принципиальные технические решения и технологии,	<ul style="list-style-type: none"><li>– умеет анализировать технические решения и технологии при совершении сделок с недвижимостью;</li></ul>

Индикаторы достижения компетенций	Результаты обучения по дисциплине (модулю)
применяемые для реализации инвестиционного проекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– умеет анализировать наиболее эффективное использование объектов недвижимости при реализации инвестиционного проекта;</li> <li>– умеет анализировать и оценивать величину риска и степень износа объектов недвижимости при реализации инвестиционного проекта.</li> </ul>
ПК-1.2.12. Умеет оценивать эффективность использования ресурсов по инвестиционному проекту	– умеет оценивать эффективность использования ресурсов при оценке сметной стоимости объекта по инвестиционному проекту;
<b>ПК-2 Управление коммуникациями инвестиционного проекта</b>	
ПК-2.2.1. Умеет анализировать данные из источников и оценивать качество и достоверность предоставленной информации по явным и неявным признакам	<ul style="list-style-type: none"> <li>– умеет анализировать источники информации по степени их достоверности и доступности;</li> <li>– умеет анализировать доходы от недвижимости;</li> <li>– умеет анализировать расходы, связанные с недвижимостью.</li> </ul>

### 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)	48
В том числе:	
– лекции (Л)	16
– практические занятия (ПЗ)	16
– лабораторные работы (ЛР)	16
Самостоятельная работа (СРС) (всего)	20
Контроль	4
Форма контроля (промежуточной аттестации)	зачет
Общая трудоемкость: час / з.е.	72

Для заочной формы обучения

Вид учебной работы	Всего часов
Контактная работа (по видам учебных занятий)	12
В том числе:	
– лекции (Л)	4
– практические занятия (ПЗ)	4
– лабораторные работы (ЛР)	4
Самостоятельная работа (СРС) (всего)	56
Контроль	4
Форма контроля (промежуточной аттестации)	зачет
Общая трудоемкость: час / з.е.	72

## 5. Структура и содержание дисциплины

### 5.1. Разделы дисциплины и содержание рассматриваемых вопросов

п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела	Индикаторы достижения компетенций
1	Экономика и оценка недвижимости	<b>Лекция 1.</b> Недвижимость как экономическая категория.	ПК-1.1.2.
		<b>Лекция 2.</b> Виды доходов и затрат от недвижимости.	ПК-2.2.1.
		<b>Лекции 3-4.</b> Принципы и процедура оценки рыночной стоимости недвижимости. (4 час.)	ПК-1.1.2.
		<b>Лекции 5-8.</b> Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости. (6 час.)	ПК-1.1.2.
		<b>Практическое занятие 1-2.</b> (4 час.) Решение задач на тему «Функции сложных процентов»	ПК-1.1.2.
		<b>Практическое занятие 3.</b> Решение задач на тему «Доходный подход».	ПК-2.2.1
		<b>Практические занятия 4.</b> Решение задач на тему «Оценка стоимости земельных участков»	ПК-1.1.2.
		<b>Лабораторная работа 1.</b> «Расчет ЧОД».	ПК-2.2.1
		<b>Лабораторная работа 2.</b> «Оценка рыночной стоимости склада».	ПК-1.1.2. ПК-1.2.12
		<b>Лабораторная работа 3.</b> «Оценка эффективности ремонта объекта недвижимости».	ПК-1.2.7. ПК-1.2.12.
		<b>Лабораторная работа 4.</b> «Традиционная техника ипотечно-инвестиционного анализа (ИИА)	ПК-1.1.2.
		<b>Самостоятельная работа.</b> Доработка конспекта лекций Выполнение и оформление отчетов по Лабораторным работам Подготовка к тестированию Ознакомиться с учебной литературой и нормативными документами, используемыми в образовательном процессе п. 8.5.	

### 5.2. Разделы дисциплины и виды занятий

Для очной формы обучения:

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Л	ПЗ	ЛР	СРС	Всего
1	2	3	4	5	6	7
1	Экономика и оценка недвижимости	16	16	16	20	68
	<b>Итого</b>	16	16	16	20	68
<b>Контроль</b>						4
<b>Всего (общая трудоемкость, час.)</b>						72

Для заочной формы обучения:

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Л	ПЗ	ЛР	СРС	Всего
1	2	3	4	5	6	7
1	Экономика и оценка недвижимости	4	4	4	92	104
	<b>Итого</b>	4	4	4	92	104
<b>Контроль</b>						4
<b>Всего (общая трудоемкость, час.)</b>						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 магистратуры, 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:

- Операционная система Windows;
- MS Office;
- Антивирус Касперский.

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](https://ibooks.ru) («Айбукс»). – URL: <https://ibooks.ru> / – Режим доступа: для авториз. пользователей;
  - Электронная библиотека ЮРАЙТ. – URL: <https://urait.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 (Open Science), 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 изданий, используемых в образовательном процессе:

- Воронова С.П., Опарин С.Г. «Оценка недвижимости»: учебное пособие - СПб.: ПГУПС, 2021- 60с.
- Коланьков С.В. Оценка и управление недвижимостью: учеб. пособие. – М.: ФГБОУ ДПО «Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте», 2018. – 746 с.
- Воронцовский, А. В. Управление инвестициями: инвестиции и инвестиционные риски в реальном секторе экономики : учебник и практикум для вузов / А. В. Воронцовский. – Москва : Издательство Юрайт, 2021. – 391 с. – (Высшее образование). – Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/476569> (дата обращения: 23.03.2021).
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”;
- Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации";
- Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (от 14.04.2022).
- Постановление Министерства имущественных отношений РФ от 07.03.2002 г. № 568-р “Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков”;
- Методика определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и

культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации. – Взамен МДС 81-35.2004. – М. : ГОССТРОЙ России, 2020. – 118 с.

- Журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве»;
- Укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС).
- С.В. Коланьков. Множители функций сложных процентов. - СПб.: ФГБОУ ВПО ПГУПС, 2010. – 68 с.

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

- Личный кабинет ЭИОС [Электронный ресурс]. – URL: <https://my.pgups.ru/>. – Режим доступа: для авториз. пользователей;
- Электронная информационно-образовательная среда. [Электронный ресурс]. – URL: <https://sdo.pgups.ru> – Режим доступа: для авториз. пользователей;
- Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации – URL: <http://docs.cntd.ru/> – Режим доступа: свободный;
- Нормативно-правовая база Консультант Плюс / Некоммерческая интернет-версия [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/> – Режим доступа: свободный;

Разработчик рабочей программы, доцент, к.э.н.  
Павленко С.П.

26.01.2025