

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 _____ А.А. Леонтьев
«Экономика и менеджмент в строительстве»
28 января 2025 г.

СОГЛАСОВАНО

Руководитель ОПОП ВО _____ С.Г. Опарин
28 января 2025 г.

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

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

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	Лекция 1. Недвижимость как экономическая категория. Лекция 2. Виды доходов и затрат от недвижимости. Лекции 3-4. Принципы и процедура оценки рыночной стоимости недвижимости. (4 час.) Лекции 5-8. Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости. (6 час.) Практическое занятие 1-2. (4 час.) Решение задач на тему «Функции сложных процентов» Практическое занятие 3. Решение задач на тему «Доходный подход». Практические занятия 4. Решение задач на тему «Оценка стоимости земельных участков» Лабораторная работа 1. «Расчет ЧОД». Лабораторная работа 2. «Оценка рыночной стоимости склада». Лабораторная работа 3. «Оценка эффективности ремонта объекта недвижимости». Лабораторная работа 4. «Традиционная техника ипотечно-инвестиционного анализа (ИИА)	ПК-1.1.2. ПК-2.2.1. ПК-1.1.2. ПК-1.1.2. ПК-1.1.2. ПК-2.2.1 ПК-1.1.2. ПК-2.2.1 ПК-1.2.7. ПК-1.2.12. ПК-1.1.2. ПК-1.2.12
		Самостоятельная работа. 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
	Итого	16	16	16	20	68
				Контроль	4	
				Всего (общая трудоемкость, час.)	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
	Итого	4	4	4	92	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 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 («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