

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о документе
ФИО: Клочков Юрий Сергеевич
Должность: Ректор
Дата подписания: 20.07.2026 17:49:18
Уникальный программный ключ:
3beb265d5d589e7ff4c954946f3ad99a1e70ac12

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«ТОМЕНСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины:	Оценка недвижимости
направление подготовки:	08.03.01 Строительство
Направленность (профиль):	Инженерно-сметная деятельность в строительстве
форма обучения:	очная

Рабочая программа рассмотрена
на заседании кафедры УС и ЖКХ
Протокол № 7/1 от 19 марта 2026 г.

1. Цели и задачи освоения дисциплины

Целью освоения дисциплины «Оценка недвижимости» является ознакомление обучающихся с концептуальными основами в области оценочной деятельности, формирование у обучающихся компетенций в процессе освоения, систематизации и расширения теоретических знаний, приобретение практических навыков в области оценки недвижимости.

Задачи дисциплины:

- изучение законодательных и нормативных правовых актов по обеспечению и защиты прав собственности на недвижимость;
- освоение подходов и методов оценочной деятельности;
- приобретение необходимых навыков расчета рыночной и иных видов стоимости недвижимости;
- согласование и обоснование результатов оценки стоимости недвижимости.

2. Место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплина «Оценка недвижимости» относится к части Блока 1 учебного плана, формируемой участниками образовательных отношений.

Необходимыми условиями для освоения дисциплины являются:

знания: действующей нормативно-правовой базы в сфере управления недвижимостью, основных категорий экономики недвижимости, методы ценообразования в строительстве;

умения: осуществлять сбор, анализ, обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач;

владение: типовыми методами и методиками расчетов социально-экономических показателей.

Содержание дисциплины является логическим продолжением содержания дисциплин «Экономика строительства», «Экономика недвижимости», «Ценообразование и сметное дело в строительстве», «Девелопмент недвижимости/Бизнес недвижимости» и служит основой для дисциплин «Определение стоимости капитального ремонта и реконструкции», «Экономическое обоснование инженерных решений в строительстве» и выполнения ВКР.

3. Результаты обучения по дисциплине

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

Таблица 3.1

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции (ИДК)	Код и наименование результата обучения по дисциплине
1	2	3
ПКС-1 Способен обеспечивать нормативно-правовое сопровождение процессов градостроительства, инвестиционной деятельности и формирования стоимости объектов капитального строительства	ПКС-1.2 Обеспечивает соблюдение требований законодательства Российской Федерации и нормативно-правовых актов, регулирующих порядок ведения финансово-экономической и инвестиционной деятельности строительных организаций	Знать (З1) положения Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», требования Федеральных стандартов оценки (ФСО) и других нормативно-правовых актов, регулирующих определение стоимости объектов капитального строительства.
		Уметь (У1) идентифицировать и применять актуальные законодательные нормы и стандарты оценки при подготовке отчёта об оценке для обеспечения его юридической значимости.
		Владеть (В1) навыками работы с

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции (ИДК)	Код и наименование результата обучения по дисциплине
1	2	3
		правовыми системами («КонсультантПлюс», «Гарант») для проверки соответствия отчёта об оценке требованиям действующего законодательства.
ПКС-4 Способен осуществлять планирование, учет, анализ потребности строительного производства в трудовых, материально-технических и финансовых ресурсах и участвовать в закупочной деятельности	ПКС-4.9 Обосновывает выбор инженерных и технических решений в строительстве путём расчёта и сравнительного анализа технико-экономических показателей, оценки их влияния на стоимость и инвестиционную привлекательность объекта недвижимости.	Знать (З2) состав и влияние технико-экономических показателей (ТЭП) объекта (площадь, местоположение, инженерное оснащение) на его рыночную и инвестиционную стоимость.
		Уметь (У2) выполнять сравнительный анализ вариантов технических решений, оценивая их вклад в формирование итоговой стоимости объекта недвижимости в рамках отчёта.
	ПКС-4.10 Интерпретирует данные о фактическом выполнении плановых показателей, оценивает экономический эффект от внедрения технических решений и анализирует их влияние на стоимость, доходность и эффективность девелоперской или строительной деятельности	Владеть (В2) методологией анализа ценообразующих факторов для обоснования итоговой величины стоимости при использовании различных подходов к оценке
		Знать (З3) методологию определения инвестиционной стоимости и анализа эффективности инвестиций в недвижимость Уметь (У3) интерпретировать данные о фактических затратах на строительство и их отклонении от плановых, оценивая влияние этих факторов на доходность и инвестиционную привлекательность объекта. Владеть (В3) навыками финансового моделирования для анализа чувствительности стоимости объекта к изменению ключевых экономических параметров.

4. Объем дисциплины

Общий объем дисциплины составляет 3 зачетные единицы, 108 часов.

Таблица 4.1.

Форма обучения	Курс/ семестр	Аудиторные занятия/контактная работа, час.			Самостоятельная работа, час.	Контроль, час	Форма промежуточной аттестации
		Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия			
1	2	3	4	5	6	7	8
очная	4/7	16	16	-	40	36	Экзамен

5. Структура и содержание дисциплины

5.1. Структура дисциплины

- очная форма обучения (ОФО)

Таблица 5.1.1

№ п/п	Структура дисциплины		Аудиторные занятия, час.			СРС, час.	Всего, час.	Код ИДК	Оценочные средства
	Номер раздела	Наименование раздела	Л.	Пр.	Лаб.				
1	1	Основные положения оценочной деятельности	4	4	0	8	20	ПКС-1.2	Вопросы к опросу №1, Кейс-задача №1
2	2	Подходы и методы оценки недвижимости	12	12	0	32	56	ПКС-4.9	Вопросы к опросу №2, Кейс-задача №2
								ПКС-4.10	Вопросы к опросу №3, контрольная работа №1
3	Экзамен		0	0	0	36	36	ПКС-1.2 ПКС-4.9 ПКС-4.10	вопросы к экзамену №1
Итого:			16	16	0	76	108	X	X

- заочная форма обучения (ЗФО)

Не реализуется.

- очно-заочная форма обучения (ОЗФО)

Не реализуется.

5.2. Содержание дисциплины.

5.2.1. Содержание разделов дисциплины (дидактические единицы).

Раздел 1. Основные положения оценочной деятельности.

Тема 1. Основные понятия оценочной деятельности.

Законодательное обеспечение оценочной деятельности в РФ.

Свод стандартов оценки Российского Общества оценщиков и Международных стандартов оценки.

Классификация объектов оценки, этапы и алгоритм оценки, принципы оценки основанные на представлениях собственника, связанные с эксплуатацией объекта, обусловленные действием рыночной среды, виды стоимости.

Тема 2. Инструменты оценки стоимости недвижимости.

Технология оценки объекта недвижимости. Определение прав собственности на объект недвижимости. Содержание этапов оценки недвижимости.

Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости. Система необходимой информации. Внешняя и внутренняя информация, ее классификация, требования к составу и структуре. Достоверность и полнота информационной базы оценки.

Основные подходы к оценке объектов недвижимости. Соотношение основных подходов. Система рисков, влияющих на величину рыночной стоимости недвижимости, способы их учета в процессе оценки.

Требования к содержанию отчета о стоимости недвижимости. Структурные элементы отчета. Согласование итоговой стоимости недвижимости.

Раздел 2. Подходы и методы оценки недвижимости.

Тема 3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.

Виды стоимости и принципы доходного подхода к оценке стоимости недвижимости. Методы доходного подхода. Метод дисконтированных денежных потоков. Метод капитализации доходов. Основные этапы и способы расчета стоимости. Сравнительная характеристика методов доходного подхода.

Тема 4. Затратный подход к оценке недвижимости.

Экономическое содержание методов затратного подхода. Особенности затратного подхода к оценке недвижимости. Методологические закономерности и принципы затратного подхода к оценке стоимости недвижимости. Условия применения методов затратного подхода. Определение затрат, связанных с ликвидацией недвижимости. Расчет ликвидационной стоимости как остаточной стоимости недвижимости.

Тема 5. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Общая характеристика сравнительного подхода. Условия применения и особенности использования при оценке недвижимости. Метод парных продаж или метод сделок. Отличительные характеристики метода, алгоритм расчета рыночной стоимости. Ограничения, сфера применения на современном российском рынке. Метод соотношений. Специфика метода, алгоритм расчета рыночной стоимости.

Тема 6. Согласование итоговой стоимости недвижимости. Формирование отчета об оценке.

Структура и обязательные разделы отчёта об оценке недвижимости. Нормативные требования к оформлению и содержанию отчёта.

Роль и ответственность оценщика при формировании итоговой стоимости. Факторы, влияющие на итоговую стоимость (рыночная конъюнктура, условия сделки, индивидуальные особенности объекта). Влияние итоговой стоимости на принятие решений.

5.2.2. Содержание дисциплины по видам учебных занятий.

Лекционные занятия

Таблица 5.2.1

№ п/п	Номер раздела дисциплины	Объем, час.			Тема лекции
		ОФО	ЗФО	ОЗФО	
1	2	3	4	5	6
1	1	2	0	0	Основные понятия оценочной деятельности.
2		2	0	0	Инструменты оценки стоимости недвижимости.
3	2	2	0	0	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.
4		4	0	0	Затратный подход к оценке недвижимости.
5		4	0	0	Сравнительный подход к оценке недвижимости.

6		2	0	0	Согласование итоговой стоимости недвижимости. Формирование отчета об оценке.
Итого:		16	0	0	X

Практические занятия

Таблица 5.2.2

№ п/п	Номер раздела дисциплины	Объем, час.			Тема практического занятия
		ОФО	ЗФО	ОЗФО	
1	2	3	4	5	6
1	1	2	0	0	Учет фактора времени при оценке недвижимости
2		2	0	0	Анализ лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.
3	2	2	0	0	Доходный подход: методы к оценке стоимости недвижимости
4		4	0	0	Затратный подход: методы к оценке стоимости недвижимости.
5		4	0	0	Сравнительный подход: методы к оценке стоимости недвижимости.
6		2	0	0	Согласование итоговой стоимости недвижимости. Формирование отчета об оценке.
Итого:		16	0	0	X

Лабораторные работы

Лабораторные работы учебным планом не предусмотрены.

Самостоятельная работа студента

Таблица 5.2.3

№ п/п	Номер раздела дисциплины	Объем, час.			Тема	Вид СРС
		ОФО	ЗФО	ОЗФО		
1	2	3	4	5	6	7
1	1	4	0	0	Основные понятия оценочной деятельности	Изучение теоретического материала по разделу
2	1	4	0	0	Инструменты оценки стоимости недвижимости.	Изучение теоретического материала по разделу
3	2	8	0	0	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.	Изучение теоретического материала по разделу
4	2	8	0	0	Затратный подход к оценке недвижимости.	Изучение теоретического материала по разделу
5	2	8	0	0	Сравнительный подход к оценке недвижимости.	Изучение теоретического материала по разделу
6	2	8	0	0	Согласование итоговой стоимости недвижимости. Формирование отчета об оценке.	Изучение теоретического материала по разделу
7	экзамен	36	0	0		Подготовка к экзамену
Итого:		76	0	0	X	X

5.2.3. Преподавание дисциплины ведется с применением следующих видов образовательных технологий:

- визуализация учебного материала в PowerPoint в диалоговом режиме (лекционные

занятия);

- работа в малых группах (практические занятия);
- разбор практических ситуаций (практические занятия).

6. Тематика курсовых работ/проектов

Курсовые проекты / работы учебным планом не предусмотрены

7. Контрольные работы

Кейс-задание: «Оценка рыночной стоимости и инвестиционный анализ офисного здания»

Девелоперская компания реализует инвестиционный проект строительства офисного здания класса «В» общей площадью 4000 м². Земельный участок находится в долгосрочной аренде. Объект предназначен для последующей продажи и сдачи помещений в аренду. Для получения банковского кредита на завершение строительства необходимо подготовить отчёт об оценке рыночной стоимости.

Проект предусматривает два варианта инженерных решений:

- Вариант А (Стандартный): использование традиционных строительных технологий и инженерных систем.
- Вариант Б (Энергоэффективный): применение современных энергоэффективных технологий и инженерных систем.

Задание для студента

1. Нормативно-правовое обоснование (ПКС-1.2)

Определите перечень основных нормативно-правовых актов и Федеральных стандартов оценки (ФСО), регулирующих процесс оценки данного объекта. Кратко опишите, как требования законодательства влияют на структуру отчёта об оценке и итоговую величину стоимости.

2. Техничко-экономический анализ (ПКС-4.9)

Проведите сравнительный анализ двух вариантов инженерных решений (А и Б). Обоснуйте выбор оптимального варианта, оценив его влияние на инвестиционную привлекательность объекта, рыночную стоимость и величину чистого операционного дохода (ЧОД).

3. Экономический анализ и расчёт стоимости (ПКС-4.10).

На основе данных для Варианта Б (выбранного как оптимального) выполните расчёт рыночной стоимости объекта.

- Рассчитайте действительный валовой доход (ДВД) и чистый операционный доход (ЧОД).
- Обоснуйте ставку капитализации.
- Рассчитайте рыночную стоимость объекта методом капитализации дохода.
- Оцените, как внедрение выбранного технического решения влияет на доходность проекта и срок его окупаемости по сравнению с Вариантом А.

4. Формирование отчёта

Сформулируйте итоговую величину рыночной стоимости объекта. Составьте краткую структуру итогового отчёта об оценке для предоставления в банк-кредитор.

Исходные данные, необходимые для выполнения задания

Общие сведения:

- Объект оценки: Офисное здание класса «В».
- Общая площадь: 4000 м².
- Право на землю: Долгосрочная аренда.
- Цель оценки: Определение рыночной стоимости для целей кредитования.

Техничко-экономические показатели (ТЭП):

Показатель	Вариант А (Стандартный)	Вариант Б (Энергоэффективный)
Сметная стоимость строительства, млн	600	650

руб.		
Годовые эксплуатационные расходы, млн руб.	30	20

Рыночные данные:

- Потери от недозагрузки и неплатежей: 10% от потенциального валового дохода.
- Ставка аренды для Варианта А (стандартная рыночная): 12000 руб./м²/год.
- Ставка аренды для Варианта Б (с премией за энергоэффективность): 13500

руб./м²/год.

- Ставка капитализации для аналогичных объектов: 11%.

8. Оценка результатов освоения дисциплины

8.1. Рейтинговая система оценивания степени полноты и качества освоения компетенций обучающихся очной формы обучения представлена в таблице 8.1.

Таблица 8.1

№ п/п	Виды мероприятий в рамках текущего контроля	Количество баллов
1	2	3
1 текущая аттестация		
1	Вопросы к опросу №1	0...20
2	Кейс-задача №1	0...10
	ИТОГО за первую текущую аттестацию	0...30
2 текущая аттестация		
3	Вопросы к опросу №2	0...20
4	Кейс-задача №2	0...20
	ИТОГО за вторую текущую аттестацию	0...40
3 текущая аттестация		
5	Вопросы к опросу №3	0...10
6	Контрольная работа №1	0...20
	ИТОГО за третью текущую аттестацию	0...30
	ВСЕГО	0...100

9. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

9.1. Перечень рекомендуемой литературы представлен в Приложении 1.

9.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы:

- Электронный каталог/Электронная библиотека ТИУ (<https://jirbis.tyuiu.ru>);
- База данных ЭБС «ЛАНЬ» (www.e.lanbook.com);
- Образовательная платформа ЮРАЙТ «Электронного издательства ЮРАЙТ» (www.urait.ru);
- Научная электронная библиотека «eLIBRARY.RU» (<http://elibrary.ru/>);
- Цифровой образовательный ресурс IPRsmart (<http://www.iprbookshop.ru/>);
- Научно-техническая библиотека ФГАОУ ВО «РГУ нефти и газа (НИУ) имени И.М. Губкина» (<http://elib.gubkin.ru/>);
- Научно-техническая библиотека ФГБОУ ВО «Уфимский государственный нефтяной технический университет» (<http://bibl.rusoil.net/>);
- Научно-техническая библиотека ФГБОУ ВО «Ухтинский государственный технический университет» (<http://lib.ugtu.net/books>);
- Электронно-библиотечная система «Консультант студента» (<http://www.studentlibrary.ru>);
- Национальная электронная библиотека (НЭБ) (<https://rusneb.ru/>).

9.3. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, в т.ч. отечественного производства:

10. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Помещения для проведения всех видов работы, предусмотренных учебным планом, укомплектованы необходимым оборудованием и техническими средствами обучения.

Таблица 10.1

Обеспеченность материально-технических условий реализации ОПОП ВО

№ п/п	Наименование помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом, в том числе помещения для самостоятельной работы, с указанием перечня основного оборудования, учебно-наглядных пособий	Адрес (местоположение) помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом (в случае реализации образовательной программы в сетевой форме дополнительно указывается наименование организации, с которой заключен договор)
1	3	4
1	Лекционные занятия: Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа; групповых и индивидуальных консультаций; текущего контроля и промежуточной аттестации. Учебная мебель: столы, стулья, доска аудиторная. Компьютер в комплекте – 1 шт., проектор – 1 шт., проекционный экран – 1 шт., акустическая система (колонки) - 2 шт.	625001, Тюменская область, г.Тюмень, ул. Луначарского, д.2
	Практические занятия: Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа (практические занятия); групповых и индивидуальных консультаций; текущего контроля и промежуточной аттестации. Учебная мебель: столы, стулья, доска аудиторная.	625001, Тюменская область, г.Тюмень, ул. Луначарского, д.2
	Самостоятельная работа: Помещение для самостоятельной работы обучающихся с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду, №116, Учебная мебель: столы, стулья. Компьютер в комплекте – 3 шт.	625001, Тюменская область, г.Тюмень, ул. Луначарского, д.2

11. Методические указания по организации СРС

11.1. Методические указания по подготовке к практическим занятиям.

На практических занятиях обучающиеся изучают методику и выполняют типовые расчеты. Для эффективной работы обучающиеся должны иметь инженерные калькуляторы и соответствующие канцелярские принадлежности. В процессе подготовки к практическим занятиям обучающиеся могут прибегать к консультациям преподавателя. Наличие конспекта лекций на практическом занятии **ОБЯЗАТЕЛЬНО!**

Задания на выполнение типовых расчетов на практических занятиях обучающиеся получают индивидуально.

11.2. Методические указания по организации самостоятельной работы.

Самостоятельная работа обучающихся заключается в получении заданий (тем) у преподавателя для индивидуального освоения. Преподаватель на занятии дает рекомендации необходимые для освоения материала. В ходе самостоятельной работы обучающиеся должны выполнить типовые расчеты и изучить теоретический материал по разделам. Обучающиеся должны понимать содержание выполненной работы (знать определения понятий, уметь разъяснить значение и смысл любого термина, используемого в работе и т.п.).

КАРТА
обеспеченности дисциплины учебной и учебно-методической литературой

Дисциплина: «Оценка недвижимости»

Код, направление подготовки: **08.03.01 Строительство**

Направленность (профиль): **Инженерно-сметная деятельность в строительстве**

№ п/п	Название учебного, учебно-методического издания, автор, издательство, вид издания, год издания	Количество экземпляров в БИК	Контингент обучающихся, использующих указанную литературу	Обеспеченность обучающихся литературой, %	Наличие электронного варианта в ЭБС (+/-)
1	2	3	4	5	6
1	Максимов, С. Н. Управление территориями и недвижимым имуществом (экономика недвижимости) : учебное пособие для среднего профессионального образования / С. Н. Максимов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 447 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18337-5. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/587500	ЭР*	30	100	+
2	Максимова С.Н. Управление недвижимостью : учебник и практикум для вузов / под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 457 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14763-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/583579	ЭР*	30	100	+
3	Капустина Н.В. Экономика и управление недвижимостью : учебник / под редакцией Н. В. Капустиной. — Москва : РУТ (МИИТ), 2019. — 459 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/175721 (дата обращения: 18.04.2026). — Режим доступа: для авториз. Пользователей;	ЭР*	30	100	+
4	Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебник для вузов / А. В. Пылаева. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 196 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-12820-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/585531	ЭР*	30	100	+
5	Ильиных, А. Л. Оценка недвижимости: практикум : учебное пособие / А. Л. Ильиных. — Новосибирск : СГУГиТ, 2023. — 40 с. — ISBN 978-5-907711-27-3. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/393707 (дата обращения: 18.04.2026). — Режим доступа: для авториз. пользователей.	ЭР*	30	100	+

ЭР* – электронный ресурс для авторизированных пользователей доступен через Электронный каталог/Электронную библиотеку ТИУ <http://webirbis.tsogu.ru/>