

**МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ**  
**УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**  
**«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»**  
**(РУТ (МИИТ))**



Рабочая программа дисциплины (модуля),  
как компонент образовательной программы  
высшего образования - программы магистратуры  
по направлению подготовки  
09.04.01 Информатика и вычислительная техника,  
утвержденной первым проректором РУТ (МИИТ)  
Тимониным В.С.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

**Оценка земли и недвижимости**

Направление подготовки: 09.04.01 Информатика и вычислительная техника

Направленность (профиль): Геоинформационные и кадастровые автоматизированные системы

Форма обучения: Очная

Рабочая программа дисциплины (модуля) в виде электронного документа выгружена из единой корпоративной информационной системы управления университетом и соответствует оригиналу

Простая электронная подпись, выданная РУТ (МИИТ)  
ID подписи: 72156  
Подписал: заведующий кафедрой Розенберг Игорь Наумович  
Дата: 30.06.2024

### 1. Общие сведения о дисциплине (модуле).

Целями освоения дисциплины «Оценка земли и недвижимости» являются: развитие способностей воспринимать математические, естественнонаучные, социально-экономические и профессиональные знания в области оценки стоимости земельных участков, с учетом специфики данного объекта оценки и умения самостоятельно приобретать, развивать и применять их для решения нестандартных задач, в том числе в новой или незнакомой среде и в междисциплинарном контексте в практической деятельности.

Задачи дисциплины:

Изучение основных методов, способов, порядка проведения кадастровой оценки земли и недвижимости;

Изучение методик сбора и анализа информации, требуемой для проведения оценки земли и недвижимости;

Освоение подходов и методов оценки недвижимости.

### 2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю).

Перечень формируемых результатов освоения образовательной программы (компетенций) в результате обучения по дисциплине (модулю):

**ПК-13** - применение перспективных методов исследования и решения профессиональных задач на основе знания мировых тенденций развития вычислительной техники и цифровых технологий.

Обучение по дисциплине (модулю) предполагает, что по его результатам обучающийся будет:

**Знать:**

методы исследования и решения профессиональных задач;мировые тенденции развития вычислительной техники;знать перспективные тенденции развития информационных технологий.

**Уметь:**

применять перспективные методы исследования для решения профессиональных задач

**Владеть:**

навыками применения перспективных методов исследования и решения профессиональных задач на основе знания мировых тенденций развития вычислительной техники и информационных технологий.

### 3. Объем дисциплины (модуля).

### 3.1. Общая трудоемкость дисциплины (модуля).

Общая трудоемкость дисциплины (модуля) составляет 5 з.е. (180 академических часа(ов)).

3.2. Объем дисциплины (модуля) в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении учебных занятий:

Тип учебных занятий	Количество часов		
	Всего	Семестр	
		№2	№3
Контактная работа при проведении учебных занятий (всего):	44	28	16
В том числе:			
Занятия лекционного типа	14	14	0
Занятия семинарского типа	30	14	16

3.3. Объем дисциплины (модуля) в форме самостоятельной работы обучающихся, а также в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении промежуточной аттестации составляет 136 академических часа (ов).

3.4. При обучении по индивидуальному учебному плану, в том числе при ускоренном обучении, объем дисциплины (модуля) может быть реализован полностью в форме самостоятельной работы обучающихся, а также в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении промежуточной аттестации.

## 4. Содержание дисциплины (модуля).

### 4.1. Занятия лекционного типа.

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
1	Основные положения об оценке Рассматриваемые вопросы: Объекты, цели, результат оценки. Виды имущества как объекта оценки. Назначение оценки. Законодательное регулирование. Информация для проведения оценки
2	Виды стоимости Рассматриваемые вопросы:

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	Цена. Стоимость. Виды стоимости. Формы проявления стоимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости
3	<b>Принципы оценки недвижимости</b> Рассматриваемые вопросы: Принципы, основанные на представлениях пользователя. Принципы, связанные с объектом недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования
4	<b>Подходы к оценке объектов недвижимости</b> Рассматриваемые вопросы: Недвижимость как объект оценки. Сравнительный подход. Доходный подход. Затратный подход.
5	<b>Количественные методы, применяемые при различных подходах</b> Рассматриваемые вопросы: Анализ пар данных, статистический и корреляционно-регрессионный анализ, анализ чувствительности и т.д.
6	<b>Качественные методы, применяемые при различных подходах</b> Рассматриваемые вопросы: Относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок, метод интервью и т.д.
7	<b>Организация процесса оценки</b> Рассматриваемые вопросы: Составление отчета об оценке объекта недвижимости. Ключевые понятия. Отчет об оценке. Структура отчета. Законодательные требования к отчету. Обязательные приложения к отчету

## 4.2. Занятия семинарского типа.

### Практические занятия

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
1	<b>Анализ рынка и ценообразующих факторов</b> Рассматриваемые вопросы: Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования недвижимости. Проведение анализа ценообразования недвижимости в выбранном городе
2	<b>Правовое обеспечение оценочной деятельности</b> Рассматриваемые вопросы: Просмотр НПА по оценке, разбор документов, чтение регламентов. Подготовка докладов по одному из НПА и что он регламентирует.
3	<b>Сравнительный подход</b> Рассматриваемые вопросы: Проведение оценки стоимости недвижимости сравнительным подходом. Составление отчета об оценке. Износ объектов недвижимости. Виды износа и методы их определения
4	<b>Доходный подход</b> Рассматриваемые вопросы: Проведение оценки стоимости недвижимости доходным подходом. Метод капитализации.
5	<b>Затратный подход</b> Рассматриваемые вопросы: Оценка стоимости недвижимости затратным подходом на примере одного объекта

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
6	Наиболее эффективное использование недвижимости Рассматриваемые вопросы: Подготовка проекта наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.
7	Защита выполненных работ Рассматриваемые вопросы: Прохождение процедуры защиты выполненных отчётов об оценке объектов недвижимости.

#### 4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

№ п/п	Вид самостоятельной работы
1	Подготовка к текущему контролю
2	Выполнение курсового проекта.
3	Подготовка к промежуточной аттестации.

#### 4.4. Примерный перечень тем курсовых проектов

Темы:

1. Правовые основы оценки объектов недвижимости.
2. Контроль и регулирование оценочной деятельности.
3. Принципы оценки объектов недвижимости.
4. Подходы и методы оценки объектов недвижимости.
5. Цены и влияющие на них факторы.
6. Виды стоимостей.
7. Затратный подход и методы оценки, составляющие его основу.
8. Доходный подход. Методы расчета ставки капитализации и дисконтированных денежных потоков.
9. Методы расчета рыночной стоимости земельного участка, основанные на доходном подходе.
10. Оценка объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода.
11. Корректировки к цене сопоставимых объектов недвижимости и методы их осуществления.
12. Анализ наиболее эффективного использования земли.

13. Описание оцениваемого объекта недвижимости.
14. Согласование результатов оценки.
15. Оформление результатов оценки объектов недвижимости.

Целью курсового проекта является приобретение студентом практических навыков и более глубоких теоретических знаний в сфере оценки земли и недвижимости.

Курсовой проект включает в себя теоретическую часть с описанием метода, подхода и т.п., указанной в теме курсового проекта, а так же практической части, где студент приводит пример применения на практике заданного метода, подхода и т.п.

5. Перечень изданий, которые рекомендуется использовать при освоении дисциплины (модуля).

№ п/п	Библиографическое описание	Место доступа
1	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: <a href="https://e.lanbook.com/book/393707">https://e.lanbook.com/book/393707</a> . — Режим доступа: для авториз. пользователей.
2	Федотов, Г. В. Экономика недвижимости : учебное пособие для вузов / Г. В. Федотов, Б. А. Волков. — Санкт-Петербург : Лань, 2024. — 440 с. — ISBN 978-5-507-48429-4	Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/380726">https://e.lanbook.com/book/380726</a> . — Режим доступа: для авториз. пользователей.
3	Межуева, Т. В. Оценка стоимости земли : учебное пособие / Т. В. Межуева. — Новосибирск : СГУГиТ, 2022. — 62 с. — ISBN 978-5-907513-65-5	Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/317522">https://e.lanbook.com/book/317522</a> . — Режим доступа: для авториз. пользователей.
4	Оценка недвижимости : учебно-методическое пособие / М. Л. Ершова. — Кострома : КГУ, 2020. — 20 с.	Текст : электронный // ЭБС Лань : электронно- библиотечная система. — URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/160113">https://e.lanbook.com/book/160113</a>
5	Кадастровая оценка земель населенных пунктов : учебное пособие / С. Э. Бадмаева. — Красноярск : КрасГАУ, 2020. — 128 с.	Текст : электронный // ЭБС Лань : электронно-библиотечная система. — URL:

6. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем, которые могут использоваться при освоении дисциплины (модуля).

1. <http://library.miit.ru/> - электронно-библиотечная система Научно-технической библиотеки МИИТ.

2. <http://rzd.ru/> - сайт ОАО «РЖД».

3. <http://elibrary.ru/> - научно-электронная библиотека.

4. <https://umczdt.ru/> - Электронная библиотека Учебно-методического центра по образованию на железнодорожном транспорте.

5. <https://www.consultant.ru/> - Информационный ресурс Консультант Плюс

7. Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства, необходимого для освоения дисциплины (модуля).

Компьютеры должны быть обеспечены стандартными лицензионными программными продуктами и обязательно программным продуктом Microsoft Office не ниже Microsoft Office 2007.

8. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю).

Учебные аудитории для проведения учебных занятий, оснащенные компьютерной техникой и наборами демонстрационного оборудования.

9. Форма промежуточной аттестации:

Зачет во 2 семестре.

Курсовой проект в 3 семестре.

Экзамен в 3 семестре.

10. Оценочные материалы.

Оценочные материалы, применяемые при проведении промежуточной аттестации, разрабатываются в соответствии с локальным нормативным актом РУТ (МИИТ).

Авторы:

доцент, доцент, к.н. кафедры  
«Геодезия, геоинформатика и  
навигация»

С.В. Шайтура

Согласовано:

Заведующий кафедрой ГГН  
Председатель учебно-методической  
комиссии

И.Н. Розенберг

М.Ф. Гуськова