

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



Рабочая программа дисциплины (модуля),  
как компонент образовательной программы  
базового высшего образования  
по направлению подготовки  
21.03.02 Землеустройство и кадастры,  
утвержденной первым проректором РУТ (МИИТ)  
Тимониным В.С.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

**Оценка объектов недвижимости**

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль): Кадастр недвижимости

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: 09.06.2026

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

Целями освоения дисциплины являются:

- изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности, экономических процессов, связанных с недвижимым имуществом физических и юридических лиц, методов управления недвижимостью;

- формирование знаний экономической и правовой терминологии в сфере недвижимого имущества, об экономических процессах, связанных с объектами и субъектами рынка недвижимости, закономерностях и факторах формирования стоимости, овладение в ходе изучения дисциплины способностью использовать и применять экономических и правовых знания в оценочной и риэлтерской деятельности.

Задачами дисциплины являются:

- ориентироваться в действующем законодательстве, регулирующем отношения в сфере оценочной деятельности;

- формирование навыков анализа и оценки рынка недвижимости;

- формирование знаний о социальных и экономических факторах, влияющих на стоимость недвижимости;

- развитие навыков коммуникации и представления результатов оценки.

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

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

**ПК-5** - Способен использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

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

### **Знать:**

- основные подходы, используемые при оценке недвижимости и возможные варианты их использования;

- фундаментальные понятия оценки, цели и принципы оценки;

- виды стоимости недвижимости, определяемые с помощью оценки и её влияние на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости;

- действующую систему регулирования оценочной деятельности в России и нормативно-правовые акты РФ в области оценочной деятельности.

**Уметь:**

- применять различные методы оценки объектов недвижимости для определения стоимости объекта;
- использовать данные оценки объектов недвижимости при определении кадастровой стоимости.

**Владеть:**

- навыками, позволяющими выделять факторы, существенно влияющие на цену объекта недвижимости;
- навыками, позволяющими применять данные оценки объектов недвижимости при определении кадастровой стоимости;
- навыками, позволяющими проводить отбор и систематизацию информации социально-, экономико- и эколого-географической направленности в целях оценки объектов недвижимости.

**3. Объем дисциплины (модуля).****3.1. Общая трудоемкость дисциплины (модуля).**

Общая трудоемкость дисциплины (модуля) составляет 6 з.е. (216 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	
		№7	№8
Контактная работа при проведении учебных занятий (всего):	90	48	42
В том числе:			
Занятия лекционного типа	30	16	14
Занятия семинарского типа	60	32	28

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 126 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	<p>Основные положения об оценке</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты, цели, результат оценки;</li> <li>- виды имущества как объекта оценки;</li> <li>- назначение оценки, законодательное регулирование.</li> </ul>
2	<p>Виды стоимости</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- цена, стоимость, виды стоимости;</li> <li>- формы проявления стоимости.</li> </ul>
3	<p>Принципы оценки недвижимости</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- принципы, основанные на представлениях пользователя;</li> <li>- принципы, связанные с объектом недвижимости;</li> <li>- принципы, связанные с рыночной средой.</li> </ul>
4	<p>Подходы к оценке объектов недвижимости</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- недвижимость как объект оценки;</li> <li>- сравнительный подход;</li> <li>- доходный подход;</li> <li>- затратный подход.</li> </ul>
5	<p>Количественные методы, применяемые при различных подходах</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализ пар данных, статистический и корреляционно-регрессионный анализ;</li> <li>- анализ чувствительности и т.д.</li> </ul>
6	<p>Качественные методы, применяемые при различных подходах</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- относительный сравнительный анализ;</li> <li>- метод экспертных оценок, метод интервью и т.д.</li> </ul>
7	<p>Организация процесса оценки</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- составление отчета об оценке объекта недвижимости;</li> <li>- отчет об оценке;</li> <li>- структура отчета.</li> </ul>
8	<p>Оценка коммерческой недвижимости</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основные характеристики коммерческой недвижимости и их влияние на стоимость;</li> <li>- методы оценки доходности и финансовых потоков коммерческой недвижимости.</li> </ul>

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
9	Оценка жилой недвижимости Рассматриваемые вопросы: - особенности оценки жилой недвижимости и факторы, определяющие её стоимость; - сравнительный подход в оценке квартир и домов в различной ценовой категории.
10	Оценка земельных участков Рассматриваемые вопросы: - правовые аспекты оценки земельных участков; - методы оценки земельных участков: сравнительный подход и доходный метод.
11	Оценка имущественных прав Рассматриваемые вопросы: - характеристика имущественных прав и их влияние на стоимость. - процедура оценки прав аренды и иных ограниченных прав на недвижимость.
12	Законодательство в сфере оценки недвижимости Рассматриваемые вопросы: - основные законы и нормативные акты, регулирующие оценку недвижимости в России; - роль стандартов в оценочной деятельности и их влияние на практику.
13	Этические нормы в оценочной деятельности Рассматриваемые вопросы: - принципы профессиональной этики оценщика недвижимости; - влияние этики на надёжность и объективность оценочных процессов.
14	Рынок недвижимости и его сегменты Рассматриваемые вопросы: - структура рынка недвижимости: основные сегменты и их специфика; - анализ факторов, влияющих на спрос и предложение в различных сегментах рынка.
15	Оценка инновационных и уникальных объектов недвижимости Рассматриваемые вопросы: - особенности оценки уникальных объектов, таких как исторические здания и архитектурные памятники; - применение методов оценки для инновационных и нестандартных объектов.

#### 4.2. Занятия семинарского типа.

##### Практические занятия

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
1	Анализ рынка и ценообразующих факторов В результате выполнения практического задания студент учится выделять Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования недвижимости.
2	Проведение анализа ценообразования недвижимости в выбранном городе Рассмотрение ценообразующих факторов, подготовка отчета по анализу.
3	Правовое обеспечение оценочной деятельности. Просмотр НПА по оценке, разбор документов, чтение регламентов.
4	Публичная защита правового обеспечения оценочной деятельности Подготовка и защита докладов по одному из НПА и что он регламентирует.
5	Состояние рынка недвижимости в РФ Рассмотрение состояния и тенденций развития рынка недвижимости в РФ.
6	Сравнительный подход Проведение оценки стоимости недвижимости сравнительным подходом.

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
7	Износ в процессе оценки недвижимости Виды износа и методы их определения. Определение износа рассматриваемого объекта.
8	Отчет об оценке Федеральные стандарты оценки, изучение формы отчета об оценке.
9	Составление отчета об оценке (сравнительный подход) Рассмотрение Федерального стандарта об оценке №6, заполнение отчета об оценке рассматриваемого объекта.
10	Доходный подход Проведение оценки стоимости недвижимости доходным подходом. Метод капитализации.
11	Составление отчета об оценке (доходный подход) Рассмотрение Федерального стандарта об оценке №6, заполнение отчета об оценке рассматриваемого объекта.
12	Затратный подход Оценка стоимости недвижимости затратным подходом на примере одного объекта
13	Составление отчета об оценке (затратный подход) Рассмотрение Федерального стандарта об оценке №6, заполнение отчета об оценке рассматриваемого объекта.
14	Наиболее эффективное использование недвижимости. Подготовка проекта наиболее эффективного использования земельного участка
15	Показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки Задание на расчет показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки
16	Функции сложного процента Решение задач на функции сложного процента
17	Стоимость объекта недвижимости Задачи на выведение итоговой величины стоимости
18	Способы управления объектами Способы и виды, Модель расчета эффективности управления недвижимостью, критерии эффективного управления
19	Правовые основы экономики недвижимости Главная особенность правового режима, недвижимое имущество, подведение итогов.
20	Оценка инновационных и уникальных объектов недвижимости Методы и принципы оценки уникальных объектов, таких как исторические здания, памятники архитектуры и нестандартные коммерческие комплексы.
21	Защита прав потребителей в сфере недвижимости Данное занятие будет посвящено анализу реальных случаев нарушения прав потребителей в сфере недвижимости.
22	Инструменты и технологии в оценочной деятельности На этом занятии студенты освоят использование специализированного программного обеспечения и инструментов, применяемых в оценочной деятельности.
23	Перспективы развития рынка недвижимости На занятии будет проведен анализ текущих тенденций и прогнозов развития рынка недвижимости.
24	Защита выполненных работ Прохождение процедуры защиты выполненных отчетов об оценке объектов недвижимости.
25	Правовое обеспечение оценочной деятельности Просмотр НПА по оценке, разбор документов, чтение регламентов.
26	Публичная защита правового обеспечения оценочной деятельности Подготовка и защита докладов по одному из НПА и что он регламентирует.

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
27	Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (комплексная работа) Полный цикл оценки выбранного объекта (квартира, земельный участок, нежилое помещение) с использованием всех трёх подходов: сравнительного, доходного и затратного. Выполняется согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости.
28	Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка Проанализировать 3-4 варианта использования (жилая застройка, коммерческая недвижимость, общественно-деловая функция, рекреация) и выбрать вариант НЭИ с обоснованием.
29	Определение физического и функционального износа зданий и сооружений Определить физический износ методом срока жизни и методом разбивки по элементам, а также выявить признаки функционального износа (устаревшие планировочные, инженерные или архитектурные решения).
30	Кадастровая оценка объектов недвижимости: порядок и методы Изучение алгоритмов проведения кадастровой оценки в соответствии с 237-ФЗ, анализируют отличия кадастровой стоимости от рыночной. Практическая часть: расчёт кадастровой стоимости земельного участка массовым методом на основе удельных показателей для заданной категории земель.

#### 4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

№ п/п	Вид самостоятельной работы
1	Изучение нормативно-правовых актов, методических материалов и дополнительной литературы
2	Подготовка к занятиям и выполнение индивидуальных заданий
3	Подготовка к текущему контролю и промежуточной аттестации
4	Подготовка к промежуточной аттестации.
5	Подготовка к текущему контролю.

#### 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.	ЭБС Лань [сайт]. - URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/393707">https://e.lanbook.com/book/393707</a> (дата обращения: 22.05.2026)
2	Оценка недвижимости : учебное пособие / составитель Г. С. Ермолаева. — Кемерово : КузГТУ имени Т.Ф. Горбачева, 2017. — 102 с. — ISBN 978-5-906969-09-5.	ЭБС Лань [сайт]. - URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/105458">https://e.lanbook.com/book/105458</a> (дата обращения: 22.05.2026)
3	Касьяненко, Т. Г. Оценка недвижимости : учебник / Т. Г. Касьяненко. — Москва : Проспект, 2017. — 511 с. — ISBN 978-5-392-19325-7.	ЭБС Лань [сайт]. - URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/150194">https://e.lanbook.com/book/150194</a> (дата обращения: 22.05.2026)

4	Трифонов, Н. Ю. Комплексная оценка недвижимости : учебное пособие / Н. Ю. Трифонов. — Минск : Вышэйшая школа, 2022. — 238 с. — ISBN 978-985-06-3453-5.	ЭБС Лань [сайт]. - URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/275684">https://e.lanbook.com/book/275684</a> (дата обращения: 22.05.2026)
---	--	--

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

Официальный сайт РУТ (МИИТ) (<https://www.miit.ru/>);

Научно-техническая библиотека РУТ (МИИТ) (<http://library.miit.ru/>);

Информационный портал Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU ([www.elibrary.ru](http://www.elibrary.ru));

Общие информационные, справочные и поисковые системы «Консультант Плюс», «Гарант».

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

Программное обеспечение не требуется.

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

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

9. Форма промежуточной аттестации:

Зачет в 7 семестре.

Экзамен в 8 семестре.

10. Оценочные материалы.

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

Авторы:

В.А. Ладыгина

Согласовано:

Заведующий кафедрой ГГН

И.Н. Розенберг

Председатель учебно-методической  
комиссии

М.Ф. Гуськова