

**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 ФГАОУ ВО  
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 ФГАОУ ВО РУТ  
(МИИТ)

ID подписи: 72156

Подписал: заведующий кафедрой Розенберг Игорь Наумович

Дата: 01.09.2026

## 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.

| №<br>п/п | Тематика лекционных занятий / краткое содержание                                                                                                                                                                             |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Основные положения об оценке<br>Рассматриваемые вопросы:<br>- объекты, цели, результат оценки;<br>- виды имущества как объекта оценки;<br>- назначение оценки, законодательное регулирование.                                |
| 2        | Виды стоимости<br>Рассматриваемые вопросы:<br>- цена, стоимость, виды стоимости;<br>- формы проявления стоимости.                                                                                                            |
| 3        | Принципы оценки недвижимости<br>Рассматриваемые вопросы:<br>- принципы, основанные на представлениях пользователя;<br>- принципы, связанные с объектом недвижимости;<br>- принципы, связанные с рыночной средой.             |
| 4        | Подходы к оценке объектов недвижимости<br>Рассматриваемые вопросы:<br>- недвижимость как объект оценки;<br>- сравнительный подход;<br>- доходный подход;<br>- затратный подход.                                              |
| 5        | Количественные методы, применяемые при различных подходах<br>Рассматриваемые вопросы:<br>- анализ пар данных, статистический и корреляционно-регрессионный анализ;<br>- анализ чувствительности и т.д.                       |
| 6        | Качественные методы, применяемые при различных подходах<br>Рассматриваемые вопросы:<br>- относительный сравнительный анализ;<br>- метод экспертных оценок, метод интервью и т.д.                                             |
| 7        | Организация процесса оценки<br>Рассматриваемые вопросы:<br>- составление отчета об оценке объекта недвижимости;<br>- отчет об оценке;<br>- структура отчета.                                                                 |
| 8        | Оценка коммерческой недвижимости<br>Рассматриваемые вопросы:<br>- основные характеристики коммерческой недвижимости и их влияние на стоимость;<br>- методы оценки доходности и финансовых потоков коммерческой недвижимости. |

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

#### 4.2. Занятия семинарского типа.

##### Практические занятия

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

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

| №<br>п/п | Тематика практических занятий/краткое содержание                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27       | Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (комплексная работа)<br>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<br>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<br>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<br>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.

| №<br>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).

| №<br>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:

ассистент кафедры «Геодезия,  
геоинформатика и навигация»

В.А. Ладыгина

Согласовано:

Заведующий кафедрой ГГН

И.Н. Розенберг

Председатель учебно-методической  
комиссии

М.Ф. Гуськова