

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)

Техническая экспертиза 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: 11.06.2026

1. Общие сведения о дисциплине (модуле).

Целями освоения дисциплины являются:

- сформировать систему знаний о технической экспертизе и инвентаризации объектов недвижимости;
- сформировать навыки определения технических характеристик объектов и подготовки технической документации для целей кадастра.

Задачами дисциплины являются:

- изучить методы технической инвентаризации, обследования и определения параметров объектов недвижимости;
- освоить подготовку технической документации и определение характеристик ОКС для кадастрового учёта.

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;

ПК-8 - Способен использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства.

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

Знать:

- методы технической инвентаризации, обследования и определения параметров объектов недвижимости (ПК-8);
- состав и требования к технической документации по результатам экспертизы (ПК-5).

Уметь:

- выполнять обследование и определять технические характеристики объектов недвижимости (ПК-8);
- подготавливать техническую документацию и технический план объекта (ПК-5).

Владеть:

- навыками технической инвентаризации и обследования объектов недвижимости (ПК-8);

- навыками подготовки технической документации для кадастрового учёта (ПК-5).

3. Объем дисциплины (модуля).

3.1. Общая трудоемкость дисциплины (модуля).

Общая трудоемкость дисциплины (модуля) составляет 3 з.е. (108 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 №4
Контактная работа при проведении учебных занятий (всего):	48	48
В том числе:		
Занятия лекционного типа	16	16
Занятия семинарского типа	32	32

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 60 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	Техническая экспертиза объектов недвижимости: основы Рассматриваемые вопросы: - понятие, цели и виды технической экспертизы; - правовые и нормативные основы; - связь с кадастровым учётом и инвентаризацией.
2	Техническая инвентаризация объектов Рассматриваемые вопросы: - порядок и состав инвентаризации; - определение технических характеристик (ПК-8); - учётно-техническая документация.
3	Обследование технического состояния Рассматриваемые вопросы: - методы визуального и инструментального обследования; - оценка состояния конструкций; - фиксация результатов.
4	Определение параметров объектов недвижимости Рассматриваемые вопросы: - измерение линейных параметров, площадей и объёмов; - определение этажности и высоты; - предельные погрешности измерений.
5	Физический износ и оценка состояния Рассматриваемые вопросы: - виды и причины износа; - методы определения физического износа; - влияние износа на эксплуатацию.
6	Дефекты и повреждения конструкций Рассматриваемые вопросы: - классификация дефектов и повреждений; - причины возникновения; - диагностика и фиксация.
7	Техническая документация по результатам экспертизы Рассматриваемые вопросы: - состав и оформление документации (ПК-5); - технический план и акты; - требования к документам.
8	Техническая экспертиза для целей кадастра Рассматриваемые вопросы: - определение параметров ОКС для технического плана; - подготовка данных для кадастрового учёта; - контроль соответствия сведениям ЕГРН.

4.2. Занятия семинарского типа.

Практические занятия

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
1	Изучение объекта экспертизы - Обучающиеся изучают исходные документы и характеристики объекта; результат — карточка объекта.

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
2	Подготовка к обследованию - Обучающиеся разрабатывают программу обследования объекта; результат — программа обследования.
3	Обмеры объекта - Обучающиеся выполняют обмеры помещений/здания; результат — обмерочные данные.
4	Определение площадей - Обучающиеся вычисляют площади помещений и здания; результат — ведомость площадей.
5	Определение объёма и этажности - Обучающиеся определяют объём и этажность объекта; результат — расчёт параметров.
6	Оценка погрешности измерений - Обучающиеся оценивают точность выполненных измерений; результат — оценка погрешности.
7	Визуальное обследование конструкций - Обучающиеся фиксируют состояние конструкций; результат — ведомость состояния.
8	Выявление дефектов - Обучающиеся выявляют и классифицируют дефекты; результат — ведомость дефектов.
9	Определение физического износа - Обучающиеся определяют физический износ объекта; результат — расчёт износа.
10	Фотофиксация и схемы - Обучающиеся готовят фотофиксацию и схемы дефектов; результат — комплект иллюстраций.
11	Позэтажный план объекта - Обучающиеся строят поэтажный план объекта; результат — поэтажный план.
12	Определение координат контура объекта - Обучающиеся определяют координаты контура для технического плана; результат — каталог координат контура.
13	Подготовка технического плана - Обучающиеся формируют технический план объекта; результат — технический план.
14	Подготовка акта технического обследования - Обучающиеся оформляют акт обследования объекта; результат — акт обследования.
15	Контроль соответствия сведениям ЕГРН - Обучающиеся сопоставляют фактические и учтённые сведения; результат — ведомость расхождений.
16	Комплексная техническая экспертиза объекта - Обучающиеся выполняют техническую экспертизу объекта по заданию; готовят РГР; результат — комплект документов и РГР.

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	Выполнение расчетно-графической работы.
5	Подготовка к промежуточной аттестации.

6	Подготовка к текущему контролю.
---	---------------------------------

4.4. Примерный перечень тем расчетно-графических работ
Курсовые работы (проекты) учебным планом не предусмотрены.

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

№ п/п	Библиографическое описание	Место доступа
1	Касимов, Р. Г. Техническая экспертиза зданий и сооружений : учебное пособие / Р. Г. Касимов. — Оренбург : ОГУ, 2019. — 137 с. — ISBN 978-5-7410-2301-3.	ЭБС Лань [сайт]. - URL: https://e.lanbook.com/book/159928 (дата обращения: 22.05.2026)
2	Дадар, А. Х. Техническая эксплуатация зданий и сооружений : учебно-методическое пособие / А. Х. Дадар, Р. Н. Сандан, Ч. Ш. Куулар. — Кызыл : ТувГУ, 2020. — 76 с.	ЭБС Лань [сайт]. - URL: https://e.lanbook.com/book/175209 (дата обращения: 22.05.2026)
3	Меркушева, В. С. Кадастровая оценка объектов недвижимости : учебное пособие / В. С. Меркушева. — Санкт-Петербург : ПГУПС, 2023. — 78 с. — ISBN 978-5-7641-1842-0.	ЭБС Лань [сайт]. - URL: https://e.lanbook.com/book/355100 (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/>);
- Официальный сайт ОАО «РЖД» (<https://www.rzd.ru/>);
- Научно-техническая библиотека РУТ (МИИТ) (<http://library.miit.ru/>);
- ЭБС издательства «Лань» (<https://e.lanbook.com/>);
- ЭБС «ZNANIUM.COM» (<https://znanium.com/>);
- Информационные справочные системы «КонсультантПлюс», «Гарант».

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

Программное обеспечение:

- ПКЗО. Модули "Межевой план", "Технический план", "Карта-план", "Комплексные работы";

- NanoCad

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 в 4 семестре.

10. Оценочные материалы.

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

Авторы:

старший преподаватель кафедры
«Геодезия, геоинформатика и
навигация»

А.А. Баяндурова

Согласовано:

Заведующий кафедрой ГГН

И.Н. Розенберг

Председатель учебно-методической
комиссии

М.Ф. Гуськова