

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Ястребов Олег Александрович

Должность: Ректор

Дата подписания: 19.05.2026 11:50:06

Уникальный программный ключ:

ca953a01204891083f939673078ef1a989dae18a

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования

«Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы»

Аграрно-технологический институт

(наименование основного учебного подразделения (ОУП)-разработчика ОП ВО)

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ОЦЕНКА ЗЕМЛИ И ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ПОСЕЛЕНИЯХ

(наименование дисциплины/модуля)

Рекомендована МССН для направления подготовки/специальности:

21.03.02 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ

(код и наименование направления подготовки/специальности)

Освоение дисциплины ведется в рамках реализации основной профессиональной образовательной программы высшего образования (ОП ВО):

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ

(наименование (профиль/специализация) ОП ВО)

2026 г.

1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина «Оценка земли и объектов недвижимости в поселениях» входит в программу бакалавриата «Землеустройство и кадастры» по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» и изучается в 7 семестре 4 курса. Дисциплину реализует Агроинженерный департамент. Дисциплина состоит из 5 разделов и 16 тем и направлена на изучение подходов и методов массовой оценки земли и иных объектов недвижимости в поселениях

Целью освоения дисциплины является получение базовых знаний о государственной кадастровой и рыночной оценке земли и объектов капитального строительства для налогообложения и иных целей.

2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Освоение дисциплины «Оценка земли и объектов недвижимости в поселениях» направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций (части компетенций):

Таблица 2.1. Перечень компетенций, формируемых у обучающихся при освоении дисциплины (результаты освоения дисциплины)

Шифр	Компетенция	Индикаторы достижения компетенции (в рамках данной дисциплины)
ОПК-7	Способен анализировать, составлять и применять техническую документацию, связанную с профессиональной деятельностью, в соответствии с действующими нормативными правовыми актами	ОПК-7.1 демонстрирует знания основных видов и содержание макетов, шаблонов, форм производственной документации, связанной с профессиональной деятельностью; ОПК-7.2 выполняет анализ, составляет и применяет техническую документацию, связанную с профессиональной деятельностью, в соответствии с действующими нормативными правовыми актами в профессиональной деятельности;

3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП ВО

Дисциплина «Оценка земли и объектов недвижимости в поселениях» относится к обязательной части блока 1 «Дисциплины (модули)» образовательной программы высшего образования.

В рамках образовательной программы высшего образования обучающиеся также осваивают другие дисциплины и/или практики, способствующие достижению запланированных результатов освоения дисциплины «Оценка земли и объектов недвижимости в поселениях».

Таблица 3.1. Перечень компонентов ОП ВО, способствующих достижению запланированных результатов освоения дисциплины

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
ОПК-7	Способен анализировать, составлять и применять техническую документацию, связанную с профессиональной деятельностью, в соответствии с	Земельное право; Кадастр недвижимости; Прикладная геодезия; Основы градостроительства и планировка населенных пунктов;	

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
	действующими нормативными правовыми актами		

* - заполняется в соответствии с матрицей компетенций и СУП ОП ВО

** - элективные дисциплины /практики

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Оценка земли и объектов недвижимости в поселениях» составляет «4» зачетные единицы.

Таблица 4.1. Виды учебной работы по периодам освоения образовательной программы высшего образования для очной формы обучения.

Вид учебной работы	ВСЕГО, ак.ч.		Семестр(-ы)
			7
Контактная работа, ак.ч.	68		68
Лекции (ЛК)	34		34
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	34		34
Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.	49		49
Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.	27		27
Общая трудоемкость дисциплины	ак.ч.	144	144
	зач.ед.	4	4

Общая трудоемкость дисциплины «Оценка земли и объектов недвижимости в поселениях» составляет «4» зачетные единицы.

Таблица 4.2. Виды учебной работы по периодам освоения образовательной программы высшего образования для очно-заочной формы обучения.

Вид учебной работы	ВСЕГО, ак.ч.		Семестр(-ы)
			8
Контактная работа, ак.ч.	36		36
Лекции (ЛК)	18		18
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	18		18
Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.	99		99
Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.	9		9
Общая трудоемкость дисциплины	ак.ч.	144	144
	зач.ед.	4	4

Общая трудоемкость дисциплины «Оценка земли и объектов недвижимости в поселениях» составляет «4» зачетные единицы.

Таблица 4.3. Виды учебной работы по периодам освоения образовательной программы высшего образования для заочной формы обучения.

Вид учебной работы	ВСЕГО, ак.ч.		Семестр(-ы)
			7
<i>Контактная работа, ак.ч.</i>	16		16
Лекции (ЛК)	6		6
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	10		10
<i>Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.</i>	119		119
<i>Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.</i>	9		9
Общая трудоемкость дисциплины	ак.ч.	144	144
	зач.ед.	4	4

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 5.1. Содержание дисциплины (модуля) по видам учебной работы

Номер раздела	Наименование раздела дисциплины	Наименование темы		Содержание темы	Вид учебной работы*
Раздел 1	Теоретические и правовые основы оценки недвижимости в поселениях	1.1	Введение в дисциплину. Недвижимость как товар в условиях поселений	<ul style="list-style-type: none"> • Понятие недвижимости. Специфика земли и улучшений. • Особенности недвижимости как товара: местоположение, долговечность, неоднородность. • Роль государства и муниципалитетов в регулировании рынка недвижимости поселений. • Обзор законодательства: Гражданский, Земельный, Градостроительный кодексы РФ, ФЗ-135 «Об оценочной деятельности». 	ЛК, СЗ
		1.2	Правовой режим земель поселений (Земли населенных пунктов)	<ul style="list-style-type: none"> • Категории земель. Земли населенных пунктов: состав и границы. • Территориальное зонирование: понятие, правила землепользования и застройки (ПЗЗ). • Виды разрешенного использования (ВРИ): основные, условно разрешенные, вспомогательные. • Публичные сервитуты и обременения в черте города 	ЛК, СЗ
		1.3	Градостроительные факторы стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • Влияние градостроительной документации (Генеральный план, ПЗЗ, проекты планировки) на стоимость. • Понятие "красных линий", зон с особыми условиями использования территории (ЗООИТ). • Параметры разрешенного строительства: плотность застройки, этажность, процент застройки. • Понятие градостроительной ценности территории. 	ЛК, СЗ
Раздел 2	Виды стоимости и принципы оценки	2.1	Кадастровая и рыночная стоимость: цели и отличия	<ul style="list-style-type: none"> • Определение кадастровой стоимости. Государственная кадастровая оценка (ГКО): принципы проведения. • Рыночная стоимость: понятие, презумпция соответствия рыночной и кадастровой стоимости. • Основания для пересмотра кадастровой стоимости (оспаривание). • Налогообложение недвижимости в поселениях (налог 	ЛК, СЗ

Номер раздела	Наименование раздела дисциплины	Наименование темы		Содержание темы	Вид учебной работы*
				на имущество физлиц, земельный налог)	
		2.2	Принципы оценки и ценообразующие факторы в городе	<ul style="list-style-type: none"> Классические принципы оценки (спрос/предложение, замещение, вклад и др.) в контексте города. Локальные ценообразующие факторы: транспортная доступность, пешеходная доступность, экология, престижность района, социальная инфраструктура. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка как основа стоимости. 	ЛК
Раздел 3	Методология оценки земли и застроенных участков	3.1	Сравнительный подход при оценке земельных участков.	<ul style="list-style-type: none"> Условия применения сравнительного подхода в городе. Подбор аналогов: требования к сопоставимости (район, ВРИ, площадь, локальное окружение). Элементы сравнения и расчет корректировок (на торг, местоположение, площадь, наличие коммуникаций). Методы сравнения продаж и выделения 	ЛК, СЗ
		3.2	Доходный подход в оценке городской недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> Техника остатка дохода для земли: расчет дохода, приходящегося на земельный участок. Капитализация земельной ренты (арендной платы). Метод предполагаемого использования: расчет стоимости через дисконтирование будущих доходов от застройки 	ЛК, СЗ
		3.3	Затратный подход и оценка улучшений	<ul style="list-style-type: none"> Оценка стоимости строительства (объекты капитального строительства). Понятие совокупного износа: физический, функциональный (устаревшая планировка), внешний (экономический) износ (ухудшение окружения). Оценка стоимости застроенного земельного участка как единого объекта недвижимости. 	ЛК, СЗ
Раздел 4	Оценка специфических объектов и сегментов рынка	4.1	Оценка жилой недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> Особенности оценки многоквартирных домов (МКД): доля в праве на земельный участок. Оценка квартир: зависимость от этажа, состояния 	ЛК, СЗ

Номер раздела	Наименование раздела дисциплины	Наименование темы		Содержание темы	Вид учебной работы*
				дома, инфраструктуры двора. • Оценка индивидуальных жилых домов (ИЖС) и садовых домов в пригородных зонах.	
		4.2	Оценка коммерческой недвижимости в структуре города	• Особенности оценки торговых помещений (street-retail, ТЦ) — зависимость от трафика. • Офисная недвижимость: классность и местоположение в деловом центре. • Складская и производственная недвижимость в черте города (логистика, промзоны).	ЛК
		4.3	Оценка земель под различные виды жилой и коммерческой застройки	• Оценка участков под многоэтажную жилую застройку. • Оценка участков под коммерческую застройку (ТЦ, офисы, АЗС). • Анализ разрешенного использования и градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ).	ЛК
		4.4	Оценка объектов с обременениями и зон с особым статусом	• Оценка недвижимости в историческом центре (охранные зоны, ограничения на реконструкцию). • Влияние публичных сервитутов (ЛЭП, газопроводы) и санитарно-защитных зон на стоимость. • Оценка аварийного и ветхого жилья	ЛК
Раздел 5	Информационное обеспечение и итоговые процедуры	5.1	Информационная база оценщика в городе	• Источники данных: Росреестр (ЕГРН, ПКК), ФГИС ЕГРН, данные риелторов, открытые источники. • Анализ рынка недвижимости конкретного поселения (города/района). • Использование публичных кадастровых карт и геоинформационных систем (ГИС) в оценке.	ЛК, СЗ
		5.2	Анализ рынка и сбор информации	• Сегментация рынка недвижимости поселения. • Мониторинг цен предложений и сделок. • Построение выборки и первичная статистическая обработка данных	ЛК, СЗ
		5.3	Согласование результатов и итоговое	• Процедура согласования результатов, полученных	ЛК, СЗ

Номер раздела	Наименование раздела дисциплины	Наименование темы		Содержание темы	Вид учебной работы*
			заключение о стоимости	разными подходами. <ul style="list-style-type: none"> • Применение весовых коэффициентов. • Структура и содержание отчета об оценке (требования ФСО VI) 	
		5.4	Отчет об оценке и экспертиза	<ul style="list-style-type: none"> • Типичные ошибки при оценке недвижимости в поселениях. • Проведение экспертизы отчетов (СРО, судебная экспертиза). • Ответственность оценщика. 	ЛК

* - заполняется только по **ОЧНОЙ** форме обучения: ЛК – лекции; ЛР – лабораторные работы; СЗ – практические/семинарские занятия.

6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 6.1. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Тип аудитории	Оснащение аудитории	Специализированное учебное/лабораторное оборудование, ПО и материалы для освоения дисциплины (при необходимости)
Лекционная	Аудитория для проведения занятий лекционного типа, оснащенная комплектом специализированной мебели; доской (экраном) и техническими средствами мультимедиа презентаций.	Терминальный компьютерный класс с подключением к интернету, рабочее место преподавателя, доска магнитно-маркерная. Комплект специализированной мебели, Программное обеспечение: пакет офисных программ
Семинарская	Аудитория для проведения занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенная комплектом специализированной мебели и техническими средствами мультимедиа презентаций.	Терминальный компьютерный класс с подключением к интернету, рабочее место преподавателя, доска магнитно-маркерная. Комплект специализированной мебели, Программное обеспечение: пакет офисных программ
Для самостоятельной работы	Аудитория для самостоятельной работы обучающихся (может использоваться для проведения семинарских занятий и консультаций), оснащенная комплектом специализированной мебели и компьютерами с доступом в ЭИОС.	Персональный компьютер с выходом в интернет

* - аудитория для самостоятельной работы обучающихся указывается **ОБЯЗАТЕЛЬНО!**

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература:

1. Коростылев С.П. Кадастровая оценка недвижимости. — М.: Маросейка, 2010.- 360 с.

2. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 7 июня 2016 г. N 358 «Об утверждении методических указаний «О государственной кадастровой оценке» (вступает в силу с 1 ноября 2016 года)

Дополнительная литература:

1. 16. Лейфер, Л. А. Справочник оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость : в 2 т. / Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова ; под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний

Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2025. – 400 с. – ISBN 978-5-94750-050-1. – Текст : непосредственный.

2. Федеральный Закон “Об оценочной деятельности в РФ” от 29.07.98 г. №135-ФЗ с изм. и доп.

Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

1. ЭБС РУДН и сторонние ЭБС, к которым студенты университета имеют доступ на основании заключенных договоров

- Электронно-библиотечная система РУДН – ЭБС РУДН

<https://mega.rudn.ru/MegaPro/Web>

- ЭБС «Университетская библиотека онлайн» <http://www.biblioclub.ru>

- ЭБС Юрайт <http://www.biblio-online.ru>

- ЭБС «Консультант студента» www.studentlibrary.ru

- ЭБС «Знаниум» <https://znanium.ru/>

2. Базы данных и поисковые системы

- Sage <https://journals.sagepub.com/>

- Springer Nature Link <https://link.springer.com/>

- Wiley Journal Database <https://onlinelibrary.wiley.com/>

- Научометрическая база данных Lens.org <https://www.lens.org>

Учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся при освоении дисциплины/модуля:*

1. Курс лекций по дисциплине «Оценка земли и объектов недвижимости в поселениях».

* - все учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся размещаются в соответствии с действующим порядком на странице дисциплины **в ТУИС!**

РАЗРАБОТЧИК:

Доцент агроинженерного
департамента

Должность, БУП

Подпись

Бондарев Борис
Евгеньевич

Фамилия И.О.

РУКОВОДИТЕЛЬ БУП:

Директор агроинженерного
департамента

Должность БУП

Подпись

Поддубский Антон
Александрович

Фамилия И.О.

РУКОВОДИТЕЛЬ ОП ВО:

Доцент агроинженерного
департамента

Должность, БУП

Подпись

Поддубский Антон
Александрович

Фамилия И.О.