

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Ястребов Олег Александрович

Должность: Ректор

Дата подписания: 15.05.2026 14:07:49

Уникальный программный ключ:

ca953a0120d891083f939673078ef1a989dae18a

**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**

### **КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

(наименование дисциплины/модуля)

**Рекомендована МССН для направления подготовки/специальности:**

### **21.04.02 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ**

(код и наименование направления подготовки/специальности)

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

### **ТЕХНОЛОГИИ ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ И КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**

(наименование (профиль/специализация) ОП ВО)

**2026 г.**

## 1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина «Кадастровая оценка объектов недвижимости» входит в программу магистратуры «Технологии геодезических и кадастровых работ» по направлению 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» и изучается во 2 семестре 1 курса. Дисциплину реализует Агроинженерный департамент. Дисциплина состоит из 10 разделов и 15 тем и направлена на изучение и раскрытие сущности и содержания основных понятий оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости, на изучение теоретических основ оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости, на ознакомление с методологическими основами оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости, на формирование навыков самостоятельной и коллективной работы слушателей по оценке кадастровой стоимости объектов недвижимости различных категорий и видов использования земель.

Целью освоения дисциплины является формирование у обучающихся базовой системы знаний в области кадастровой оценки недвижимости, практических навыков и умений рассчитать кадастровую стоимость объектов недвижимости.

## 2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Освоение дисциплины «Кадастровая оценка объектов недвижимости» 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)
ПК-12	способностью использовать современные достижения науки и передовых информационных технологий в научно-исследовательских работах	ПК-12.1 Знает методики землеустроительного проектирования и создания землеустроительной и кадастровой документации; ПК-12.2 Умеет проводить расчеты по проекту в соответствии с техническим заданием с использованием как стандартных методов, приемов и средств автоматизации проектирования, так и самостоятельно создаваемых оригинальных программ в сфере профессиональной деятельности;

## 3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП ВО

Дисциплина «Кадастровая оценка объектов недвижимости» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений 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 «Кадастровая оценка объектов недвижимости».

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

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
ПК-12	способностью использовать современные достижения науки и передовых	Инновационная деятельность в землеустройстве и кадастрах; Спутниковые технологии в геодезическом производстве;	<i>Территориальные информационные системы для проведения землеустроительных</i>

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
	информационных технологий в научно-исследовательских работах	<i>Ландшафтное проектирование**;</i> <i>Экологическое проектирование**;</i>	<i>работ**;</i> <i>Программное обеспечение землеустроительных задач**;</i> <i>Программное обеспечение кадастровых задач**;</i> <i>Цифровая картография;</i> <i>Земельные информационные системы для решения прикладных задач**;</i> <i>Современные технологии мониторинга земель**;</i> <i>Космический мониторинг земель**;</i>

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

\*\* - элективные дисциплины /практики

#### 4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Кадастровая оценка объектов недвижимости» составляет «3» 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)
			2
Контактная работа, ак.ч.	34		34
Лекции (ЛК)	17		17
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	17		17
Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.	56		56
Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.	18		18
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	<b>ак.ч.</b>	<b>108</b>	<b>108</b>
	<b>зач.ед.</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Общая трудоемкость дисциплины «Кадастровая оценка объектов недвижимости» составляет «3» 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)
			1
Контактная работа, ак.ч.	42		42
Лекции (ЛК)	14		14
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	28		28
Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.	52		52
Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.	14		14
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	<b>ак.ч.</b>	<b>108</b>	<b>108</b>
	<b>зач.ед.</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Общая трудоемкость дисциплины «Кадастровая оценка объектов недвижимости» составляет «3» 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)
			1
<i>Контактная работа, ак.ч.</i>	10		10
Лекции (ЛК)	4		4
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	6		6
<i>Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.</i>	89		89
<i>Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.</i>	9		9
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	<b>ак.ч.</b>	<b>108</b>	<b>108</b>
	<b>зач.ед.</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

## 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	Государственный кадастр недвижимости. Принципы его формирования и ведения	1.1	Государственный кадастр недвижимости. Основные принципы ведения Государственного кадастра недвижимости.	Понятие, назначение и структура Государственного кадастра недвижимости (ГКН). Законодательные основы и нормативное регулирование ведения кадастра в Российской Федерации. Основные принципы ведения ГКН: единство, достоверность, актуальность, открытость и доступность сведений. Объекты кадастрового учёта: земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершённого строительства. Порядок внесения сведений в ГКН, их изменение и аннулирование. Взаимодействие органов кадастрового учёта с другими государственными структурами.	ЛК, СЗ
		1.2	Принципы, задачи и функции управления, создания и ведения кадастров, основные понятия и термины, предмет и объект изучения дисциплины, ее цели, задачи и содержания.	Цели и задачи кадастровой оценки: обеспечение налогообложения, формирование базы для сделок с недвижимостью, информационная поддержка управления недвижимостью. Принципы управления и ведения кадастров: системность, стандартизация, автоматизация процессов. Функции кадастровой системы: учётная, информационная, контрольная, правовая. Взаимосвязь кадастровой оценки с другими видами оценочной деятельности.	ЛК, СЗ
Раздел 2	Кадастровая стоимость. Отличие от рыночной и других видов стоимости. Нормативно правовое регулирование в сфере кадастровой оценки	2.1	Понятие «кадастровая стоимость объектов недвижимости». Понятие и особенности рыночной и иных видов стоимости.	Кадастровая стоимость: определение, назначение и сфера применения. Рыночная стоимость: сущность, методы определения, отличие от кадастровой. Иные виды стоимости объектов недвижимости: ликвидационная; инвестиционная; восстановительная; страховая.	ЛК, СЗ
		2.2	Кадастровая стоимость. Отличие от рыночной и других видов стоимости. Нормативно правовое регулирование в сфере кадастровой оценки	Ключевые отличия кадастровой стоимости от рыночной и других видов. Нормативно-правовое регулирование в РФ	ЛК, СЗ
Раздел 3	Основные этапы кадастровой оценки объектов недвижимости (категории земель, виды разрешенного использования)	3.1	Этапы определения кадастровой стоимости различных объектов недвижимости.	Подготовительный этап. Этап расчёта кадастровой стоимости. Этап контроля и утверждения результатов.	ЛК, СЗ
		3.2	Определение кадастровой стоимости с учетом функционального назначения объектов недвижимости и категории земель Российской Федерации.	Влияние функционального назначения на кадастровую стоимость. Влияние категории земель на порядок и методы оценки. Практические примеры расчёта.	ЛК, СЗ

Номер раздела	Наименование раздела дисциплины	Наименование темы		Содержание темы	Вид учебной работы*
Раздел 4	Определение кадастровой стоимости земель населенных пунктов	4.1	Этапы и основные положения определения кадастровой стоимости земельных участков в населенных пунктах в разрезе групп видов разрешенного использования.	Нормативная база и классификация земель населённых пунктов. Группировка земельных участков по видам разрешённого использования (ВРИ). Этапы определения кадастровой стоимости. Особенности расчёта для различных групп ВРИ.	ЛК, СЗ
Раздел 5	Определение кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения	5.1	Этапы и основные положения определения кадастровой стоимости земельных участков промышленности и иного специального назначения в разрезе групп видов разрешенного использования.	Классификация земель промышленности и специального назначения по функциональному использованию. Группы видов разрешённого использования. Этапы определения кадастровой стоимости. Особенности расчёта: учёт ограничений в использовании, удалённости от населённых пунктов, специфики инфраструктуры.	ЛК, СЗ
Раздел 6	Определение кадастровой стоимости земель особо охраняемых территорий, лесного и водного фонда	6.1	Этапы и основные положения определения кадастровой стоимости земельных участков особо охраняемых территорий и объектов, лесного и водного фонда в разрезе групп видов разрешенного использования.	Классификация и правовой режим земель особо охраняемых территорий, лесного и водного фонда. Группы видов разрешённого использования (ВРИ) для данных категорий земель. Этапы определения кадастровой стоимости. Основные положения: невозможность или ограниченность рыночного оборота, учёт экосистемных услуг, особенности утверждения результатов.	ЛК, СЗ
Раздел 7	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого и нежилого фонда (здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства)	7.1	Этапы и основные положения определения кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого и нежилого фонда (здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства) в разрезе групп видов разрешенного использования.	Классификация объектов недвижимости: здания, строения, сооружения, объекты незавершённого строительства. Группы ВРИ для жилого фонда: индивидуальное жилищное строительство, малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная жилая застройка. Группы ВРИ для нежилого фонда: административно-деловые, торговые, производственные, складские объекты. Этапы определения кадастровой стоимости.	ЛК, СЗ
Раздел 8	Оспаривание кадастровой стоимости. Основания, процедура оспаривания, Принцип работы комиссий и судов.	8.1	Основные этапы оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.	Понятие и цели оспаривания кадастровой стоимости. Внесудебный этап: обращение в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Судебный этап: подготовка и подача искового заявления в суд. Сбор и подготовка доказательной базы: отчёт о рыночной стоимости, экспертиза. Получение решения и внесение изменений в ЕГРН.	ЛК, СЗ
		8.2	Порядок, основания оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.	Основания для оспаривания: недостоверность сведений об объекте, установление рыночной стоимости. Порядок оспаривания в комиссии: сроки, перечень документов,	ЛК, СЗ

Номер раздела	Наименование раздела дисциплины	Наименование темы		Содержание темы	Вид учебной работы*
			Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в судебном порядке.	процедура рассмотрения. Оспаривание в судебном порядке: подсудность дел; требования к исковому заявлению; судебная экспертиза; исполнение решения суда.	
Раздел 9	Кадастровая (ресурсная) оценка земель территорий традиционного природопользования Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ	9.1	Определение кадастровой стоимости земель территорий традиционного природопользования Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ	Правовой статус земель традиционного природопользования коренных малочисленных народов. Особенности определения кадастровой стоимости: учёт культурно-хозяйственного назначения земель; анализ специфики использования (оленоводство, рыболовство, охота); применение специальных методик оценки с учётом ограниченности рыночных аналогов.	ЛК, СЗ
Раздел 10	Подготовка отчета об определении кадастровой стоимости. Структура отчета. Особенности подготовки.	10.1	Порядок и основные этапы подготовки отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости.	Нормативные требования к отчёту. Основные этапы подготовки: техническое задание; сбор и верификация исходных данных; расчёт стоимости; внутренний контроль качества; утверждение отчёта.	ЛК, СЗ
		10.2	Структура отчета. Особенности подготовки отчета. Требования к составлению отчета об определении кадастровой стоимости.	Обязательные разделы отчёта: общие сведения (исполнитель, заказчик, дата); описание объекта оценки; анализ рынка; описание применённых методов и расчётов; итоговая величина стоимости; приложения (документы, подтверждающие данные). Требования к содержанию: полнота, обоснованность выводов, соответствие стандартам оценки. Особенности подготовки отчёта для различных видов объектов недвижимости.	ЛК, СЗ

\* - 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, имеется выход в интернет. 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, имеется выход в интернет. 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.	Комплект специализированной мебели, персональные компьютеры, имеется выход в интернет.

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

## 7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература:

1. Грибовский С.В., О принципах и проблемах оценки недвижимости для целей налогообложения. — Имущественные отношения в Российской Федерации, 2012, № 2.
2. Кацман В.Е., Косорукова И.В., Родин А.Ю., Харитонов С.В. Основы оценочной деятельности: Правовые, теоретические и математические основы. М.: изд. 3-е: Учебник, МФПУ «Синергия», 2012. – 336 с.
3. Коростылев С.П., Кадастровая оценка недвижимости. — М.: Маросейка, 2010.-

360 с.

4. Носов С.И., Бондарев Б.Е. Кадастровая оценка земельных участков: методология расчетов и экспертиза результатов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – М., 2013. - №7 - С. 6-17.

5. Пылаева А.В., Основы кадастровой оценки недвижимости [Текст] : учебн. пос. для вузов / А. В. Пылаева ; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2014. – 140с

*Дополнительная литература:*

1. Бондарев Б.Е., Носов С.И. Кадастровая оценка земельных участков: методология расчетов и экспертиза результатов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – М., 2013. №7 - С.6-17.

2. Грибовский С.В. О принципах и проблемах оценки недвижимости для целей налогообложения. — Имущественные отношения в Российской Федерации, 2012, № 2. *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](http://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 «Кадастровая оценка объектов недвижимости».

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

**РАЗРАБОТЧИКИ:**

Профессор агроинженерного  
департамента

*Должность, БУП*

*Подпись*

Новиков Андрей  
Евгеньевич

*Фамилия И.О.*

Ассистент агроинженерного  
департамента

*Должность, БУП*

*Подпись*

Синенко Виктория  
Александровна

*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.*