

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Петербургский государственный университет путей сообщения
Императора Александра I»
(ФГБОУ ВО ПГУПС)

Кафедра «Инженерная геодезия»

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

Дисциплины

**Б1.В.14 «КАДАСТРОВАЯ И РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИ-
ЖИМОСТИ»**

для направления подготовки

21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

по профилю

«Кадастр недвижимости»

Форма обучения – очная

Санкт-Петербург
2025

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

Рабочая программа рассмотрена и утверждена на заседании
кафедры «Инженерная геодезия»

Протокол № 4 от 20 декабря 2024 г.

Заведующий кафедрой
«Инженерная геодезия»
20 декабря 2024 г.

М.Я. Брынь

СОГЛАСОВАНО

Руководитель ОПОП ВО
20 декабря 2024 г.

М.Я. Брынь

1. Цели и задачи дисциплины

Рабочая программа дисциплины «Кадастровая оценка объектов недвижимости» Б1.В.14 составлена в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (далее – ФГОС ВО), утвержденного 12.08.2020 г., приказ Министерства образования и науки Российской Федерации № 978 с учетом профессионального стандарта 10.012 «Специалист по определению кадастровой стоимости», утвержденный приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 2 сентября 2020 г. №5621н.

Целью изучения дисциплины является формирование личного научного и практического мировоззрения в сфере оценки недвижимости, а также развитие способности у бакалавров землеустройства принимать правильные решения в профессиональной деятельности на рынке недвижимости.

Для достижения поставленных целей решаются следующие задачи:

- усвоение основных понятий, связанных с рынком недвижимости;
- знание особенностей функционирования рынка недвижимости;
- рассмотрение правовых и финансовых аспектов рынка недвижимости;
- изучение механизмов практического применения основных подходов к оценке недвижимости.

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения основной профессиональной образовательной программы

Планируемыми результатами обучения по дисциплине (модулю) является формирование у обучающихся компетенций (части компетенций). Сформированность компетенций (части компетенции) оценивается с помощью индикаторов достижения компетенций.

В рамках изучения дисциплины (модуля) осуществляется практическая подготовка обучающихся к будущей профессиональной деятельности. Результатом обучения по дисциплине является формирования у обучающихся практических навыков.

Индикаторы достижения компетенций	Результаты обучения по дисциплине (модулю)
ПК-4 Анализ рынка недвижимости, в том числе информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости	
ПК-4.1.1 Знать законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке	Обучающийся знает законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке
ПК-4.1.2 Знать методологию и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости	Обучающийся знает методологию и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости
ПК-4.1.6 Знать порядок (алгоритм) определения кадастровой стоимости объектов недвижимости	Обучающийся знает порядок (алгоритм) определения кадастровой стоимости объектов недвижимости
ПК-4.1.7 Знать порядок определения ценообразующих факторов	Обучающийся знает порядок определения ценообразующих факторов и выявления характеристик, влияющих на кадастровую стоимость объектов недвижимости

Индикаторы достижения компетенций	Результаты обучения по дисциплине (модулю)
зующих факторов и выявления характеристик, влияющих на кадастровую стоимость объектов недвижимости	
ПК-4.1.8 Знать гражданское и налоговое законодательство Российской Федерации в части, касающейся государственной кадастровой оценки	Обучающийся знает гражданское и налоговое законодательство Российской Федерации в части, касающейся государственной кадастровой оценки
ПК-4.1.9 Знать земельное, градостроительное, водное, лесное законодательство Российской Федерации в части, касающейся государственной кадастровой оценки	Обучающийся знает земельное, градостроительное, водное, лесное законодательство Российской Федерации в части, касающейся государственной кадастровой оценки
ПК-4.2.3 Уметь составлять и проводить краткий обзор об экономических факторах, социальных факторах, экологических факторах и факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки	Обучающийся умеет составлять и проводить краткий обзор об экономических факторах, социальных факторах, экологических факторах и факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки
ПК-4.3.1 Владеет навыками исследования и анализа информации об экономических факторах, социальных факторах, экологических факторах и факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки	Обучающийся владеет навыками исследования и анализа информации об экономических факторах, социальных факторах, экологических факторах и факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки

3. Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы

Дисциплина относится к обязательной части/части, формируемой участниками образовательных отношений блока 1 «Дисциплины (модули)».

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов
Контактная работа (по видам учебных занятий)	
В том числе:	56
– лекции (Л)	28

– практические занятия (ПЗ)	28
– лабораторные работы (ЛР)	-
Самостоятельная работа (СРС) (всего)	88
Контроль	36
Форма контроля знаний	Э, КР
Общая трудоемкость: час / з.е.	180/5

Примечания: «Форма контроля знаний» – зачет (З), курсовая работа (КР).

5. Структура и содержание дисциплины

5.1 Разделы дисциплины и содержание рассматриваемых вопросов

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела	Индикаторы достижения компетенций
1	Экономическая и кадастровая оценка земельных участков	Лекция 1 (2 часа) Цели оценки земельных участков и виды их стоимости. Рыночная стоимость недвижимости. Лекция 2 (2 часа) Кадастровая стоимость. Принципы кадастровой оценки. Принцип НЭИ. Лекция 3 (2 часа) Факторы влияющие на стоимость недвижимости. Процедура оценки кадастровой стоимости земельных участков. Самостоятельная работа Изучение литературы: 1. Конспекта лекций в sdo ПГУПС; 2. Литературы: [8.5.1-8.5.10] 3. Самостоятельное выполнение курсовой работы	ПК-4.1.1; ПК-4.1.2; ПК-4.1.6; ПК-4.1.7; ПК-4.1.8 ПК-4.1.9
2	Доходный подход к оценке земельных участков	Лекция 4 (2 часа) Экономическое содержание доходного подхода. Метод капитализации земельной ренты. Метод предполагаемого использования Практическое занятие 1 (2 часа) «Доходный подход к оценке земельных участков» - Решение задач по методу Ринга Решение задач по методу Инвуда Практическое занятие 2 (2 часа) «Доходный подход к оценке земельных участков» Решение задач по методу Хоскольда	ПК-4.1.1; ПК-4.1.2; ПК-4.1.6; ПК-4.1.7 ПК-4.2.3; ПК-4.3.1

		Практическое занятие 3 (2 часа) «Доходный подход к оценке земельных участков» Решение задач методом капитализации земельной ренты из подраздела и методом предполагаемого использования Практическое занятие 4 (2 часа) «Доходный подход к оценке земельных участков» Расчет рыночной стоимости земельного участка методом остатка Самостоятельная работа Изучение литературы: 1. Конспекта лекций в sdo ПГУПС; 2. Литературы: [8.5.1-8.5.10] 3. Самостоятельное выполнение курсовой работы	
	Затратный подход к оценке земельных участков	Лекция 5 (2 часа) Экономическое содержание затратного подхода. Метод остатка. Понятие накопленного износа Практическое занятие 7(2 часа) «Затратный подход к оценке земельных участков» - Метод остатка Практическое занятие 8 (2 часа) «Затратный подход к оценке земельных участков» - Оценка накопленного износа зданий и сооружений, находящихся на оцениваемом земельном участке Самостоятельная работа Изучение литературы: 1.Конспекта лекций в sdo ПГУПС; 2.Литературы: [8.5.1-8.5.10] 3.Самостоятельное выполнение курсовой работы	ПК-4.1.1; ПК-4.1.2; ПК-4.1.6; ПК-4.1.7 ПК-4.2.3; ПК-4.3.1
3	Сравнительный подход к оценке земельных участков	Лекция 6 (2 часа) Экономическое содержание сравнительного подхода. Метод сравнения продаж. Метод выделения и распределения. Практическое занятие 5 (2 часа) «Сравнительный подход к оценке земельных участков» Решаются задачи на различные корректировки (в т.ч. на корректировку 35/65). Практическое занятие 6 (2 часа) «Сравнительный подход к оценке земельных участков» Решаются задачи на метод сравнения продаж Самостоятельная работа Изучение литературы: 1.Конспекта лекций в sdo ПГУПС; 2.Литературы: [8.5.1-8.5.10]	ПК-4.1.1; ПК-4.1.2; ПК-4.1.6; ПК-4.1.7 ПК-4.2.3; ПК-4.3.1

		3.Самостоятельное выполнение курсовой работы	
5	Согласование результатов оценки	Лекция 7 (2 часа) Методы согласования результатов оценки. Методика ранжирования, метод распределения весовых коэффициентов.	ПК-4.1.1; ПК-4.1.2; ПК-4.1.6; ПК-4.1.7 ПК-4.2.3; ПК-4.3.1
		Практическое занятие 9 (2 часа) «Согласование результатов оценки»	
		Самостоятельная работа Изучение литературы: 1.Конспекта лекций в sdo ПГУПС; 2.Литературы: [8.5.1-8.5.10] 3.Самостоятельное выполнение курсовой работы	
6	Кадастровая оценка земель различного целевого назначения	Лекция 8 (2 часа) Кадастровая оценка земель поселений. Цель оценки, принципы ГКОЗП, порядок проведения ГКОЗП.	ПК-4.1.1; ПК-4.1.2; ПК-4.1.6; ПК-4.1.7 ПК-4.2.3; ПК-4.3.1
		Лекция 9(2 часа) Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. Цель оценки, объект оценки, I этап кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в границах субъектов РФ.	
		Лекция 10 (2 часа) Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. Этап II Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в субъектах РФ. Лекция 11 (2 часа) Кадастровая оценка лесных земель. Земли лесного фонда, классификация лесов по народнохозяйственному значению, экономическая оценка лесных ресурсов, методы оценки лесных ресурсов: метод сравнения продаж, затратный метод, метод капитализации лесной ренты. Кадастровая оценки лесных земель, цель оценки, объект кадастровой оценки, порядок определения кадастровой стоимости лесных земель.	
		Практическое занятие 10 (2 часа) «Кадастровая оценка земель различного целевого назначения» - –Метод капитализации земельной ренты Практическое занятие 11 (2 часа) «Кадастровая оценка земель различного целевого назначения» - –Метод капитализации земельной ренты для земель сельскохозяйственного назначения	

		Практическое занятие 12 (2 часа) «Кадастровая оценка земель различного целевого назначения» - –Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Практическое занятие 13 (2 часа) «Кадастровая оценка земель различного целевого назначения» - Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Самостоятельная работа Изучение литературы: 1.Конспекта лекций в sdo ПГУПС; 2.Литературы: [8.5.1-8.5.10] 3.Самостоятельное выполнение курсовой работы	
7	Правовое регулирование земельного рынка в РФ	Лекция 12 (2 часа) Земельный рынок и его особенности. Правовой режим земельного участка. Земельные отношения. Земельное законодательство. Гражданское и налоговое законодательство Российской Федерации в части, касающейся государственной кадастровой оценки Лекция 13 (2 часа) Форма собственности и разрешенное использование земельного участка. Право собственности. Пожизненное наследуемое владение. Постоянное (бессрочное) пользование. Лекция 14 (2 часа) Аренда. Безвозмездное срочное пользование. Сервитут Практическое занятие 14 (2 часа) Оценка различных прав на землю. Самостоятельная работа Изучение литературы: 1.Конспекта лекций в sdo ПГУПС; 2.Литературы: [8.5.1-8.5.10] 3.Самостоятельное выполнение курсовой работы	ПК-4.1.1; ПК-4.1.2; ПК-4.1.6; ПК-4.1.7 ПК-4.1.8 ПК-4.1.9 ПК-4.2.3; ПК-4.3.1

5.2 Разделы дисциплины и виды занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Л	ПЗ	ЛР	СРС	Всего
1	Экономическая и кадастровая оценка земельных участков	6	-	-	12	18
2	Доходный подход к оценке земельных участков	2	8	-	12	22

3	Сравнительный подход к оценке земельных участков	2	4	-	12	18
4	Затратный подход к оценке земельных участков	2	4	-	10	16
5	Согласование результатов оценки	2	2	-	10	14
6	Кадастровая оценка земель различного целевого назначения	8	8	-	16	32
7	Правовое регулирование земельного рынка в РФ	6	2	-	16	24
Итого		28	28	-	88	144
Контроль						36
Всего (общая трудоемкость, час)						180

6. Оценочные материалы для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Оценочные материалы по дисциплине является неотъемлемой частью рабочей программы и представлены отдельным документом, рассмотренным на заседании кафедры и утвержденным заведующим кафедрой.

7. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Порядок изучения дисциплины следующий:

1. Освоение разделов дисциплины производится в порядке, приведенном в разделе 5 «Содержание и структура дисциплины». Обучающийся должен освоить все разделы дисциплины, используя методические материалы дисциплины, а также учебно-методическое обеспечение, приведенное в разделе 8 рабочей программы.
2. Для формирования компетенций обучающийся должен представить выполненные задания, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, предусмотренные текущим контролем успеваемости (см. оценочные материалы по дисциплине).
3. По итогам текущего контроля успеваемости по дисциплине, обучающийся должен пройти промежуточную аттестацию (см. оценочные материалы по дисциплине).

8. Описание материально-технического и учебно-методического обеспечения, необходимого для реализации образовательной программы по дисциплине

8.1. Помещения представляют собой учебные аудитории для проведения учебных занятий, предусмотренных программой бакалавриата/специалитета/ магистратуры, укомплектованные специализированной учебной мебелью и оснащенные оборудованием и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории: настенным экраном (стационарным или переносным), маркерной доской и (или) меловой доской, мультимедийным проектором (стационарным или переносным).

Все помещения, используемые для проведения учебных занятий и самостоятельной работы, соответствуют действующим санитарным и противопожарным нормам и правилам.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной

техники с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду университета.

8.2. Университет обеспечен необходимым комплектом лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства:

- MS Office;
- Операционная система Windows;
- Антивирус Касперский;
- Система тестирования в SDO ПГУПС.

8.3. Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ) к современным профессиональным базам данных:

- Электронно-библиотечная система издательства «Лань». [Электронный ресурс]. – URL: <https://e.lanbook.com/> — Режим доступа: для авториз. пользователей;
- Электронно-библиотечная система ibooks.ru («Айбукс»). – URL: <https://ibooks.ru/> — Режим доступа: для авториз. пользователей;
- Электронная библиотека ЮРАЙТ. – URL: <https://urait.ru/> — Режим доступа: для авториз. пользователей;
- Единое окно доступа к образовательным ресурсам - каталог образовательных интернет-ресурсов и полнотекстовой электронной учебно-методической библиотеке для общего и профессионального образования». – URL: <http://window.edu.ru/> — Режим доступа: свободный.
- Словари и энциклопедии. – URL: <http://academic.ru/> — Режим доступа: свободный.
- Научная электронная библиотека "КиберЛенинка" - это научная электронная библиотека, построенная на парадигме открытой науки (Open Science), основными задачами которой является популяризация науки и научной деятельности, общественный контроль качества научных публикаций, развитие междисциплинарных исследований, современного института научной рецензии и повышение цитируемости российской науки. – URL: <http://cyberleninka.ru/> — Режим доступа: свободный.

8.4. Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ) к информационным справочным системам:

- Национальный Открытый Университет "ИНТУИТ". Бесплатное образование. [Электронный ресурс]. – URL: <https://intuit.ru/> — Режим доступа: свободный.

8.5. Перечень печатных изданий, используемых в образовательном процессе:
Учебно-методические издания:

- 8.5.1 Коланьков, С.В. Экономика недвижимости: учебное пособие [Электронный ресурс] : учебное пособие. — Электрон. дан. — М. : УМЦ ЖДТ (Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте), 2013. — 480 с.
- 8.5.2 Кадастровая оценка объектов недвижимости: Учебное пособие/ В.А.Павлова: Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет). СПб, 2009. 72с.
- 8.5.3 Коланьков С.В., Меркушева В.А., Горбань Т. И. Сборник задач по специализациям «Оценочная стоимость», «Управление собственностью», «Финансы и кредит» / Под ред. С.В. Коланькова. – Петербургский гос. ун-т путей сообщения, 2005. – 41 с.

Нормативно-правовая документация:

- 8.5.1 Гражданский кодекс РФ. 1994 г.
- 8.5.2 Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- 8.5.3 Постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999г. №945 «О государственной кадастровой оценке земель»;
- 8.5.4 Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- 8.5.5 Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
- 8.5.6 Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. №255;
- 8.5.7 Распоряжение губернатора СПб от 01.08.96 №113-р «О порядке оценки недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и прав на него»
- 8.5.8 Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
- 8.5.9 Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. №39.

8.6. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», используемых в образовательном процессе:

– Личный кабинет обучающегося и электронная информационно-образовательная среда. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sdo.pgups.ru/> (для доступа к полнотекстовым документам требуется авторизация).

– Электронно-библиотечная система ЛАНЬ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://e.lanbook.com> — Загл. с экрана.

– Электронно-библиотечная система IPRbooks [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/> — Загл. с экрана.

– Электронная библиотека ЮРАЙТ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://biblio-online.ru/> – Загл. с экрана.

– Электронно-библиотечная система Айбукс [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ibooks.ru/home.php?routine=bookshelf> – Загл. с экрана.

– Электронная библиотека Единое окно к образовательным ресурсам. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://window.edu.ru/> – Загл. с экрана.

Разработчик рабочей программы,
доцент
20 декабря 2024 г.

_____ В.С.Меркушева