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*

«КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ» (Б1.В.ОД.18)

для направления

21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

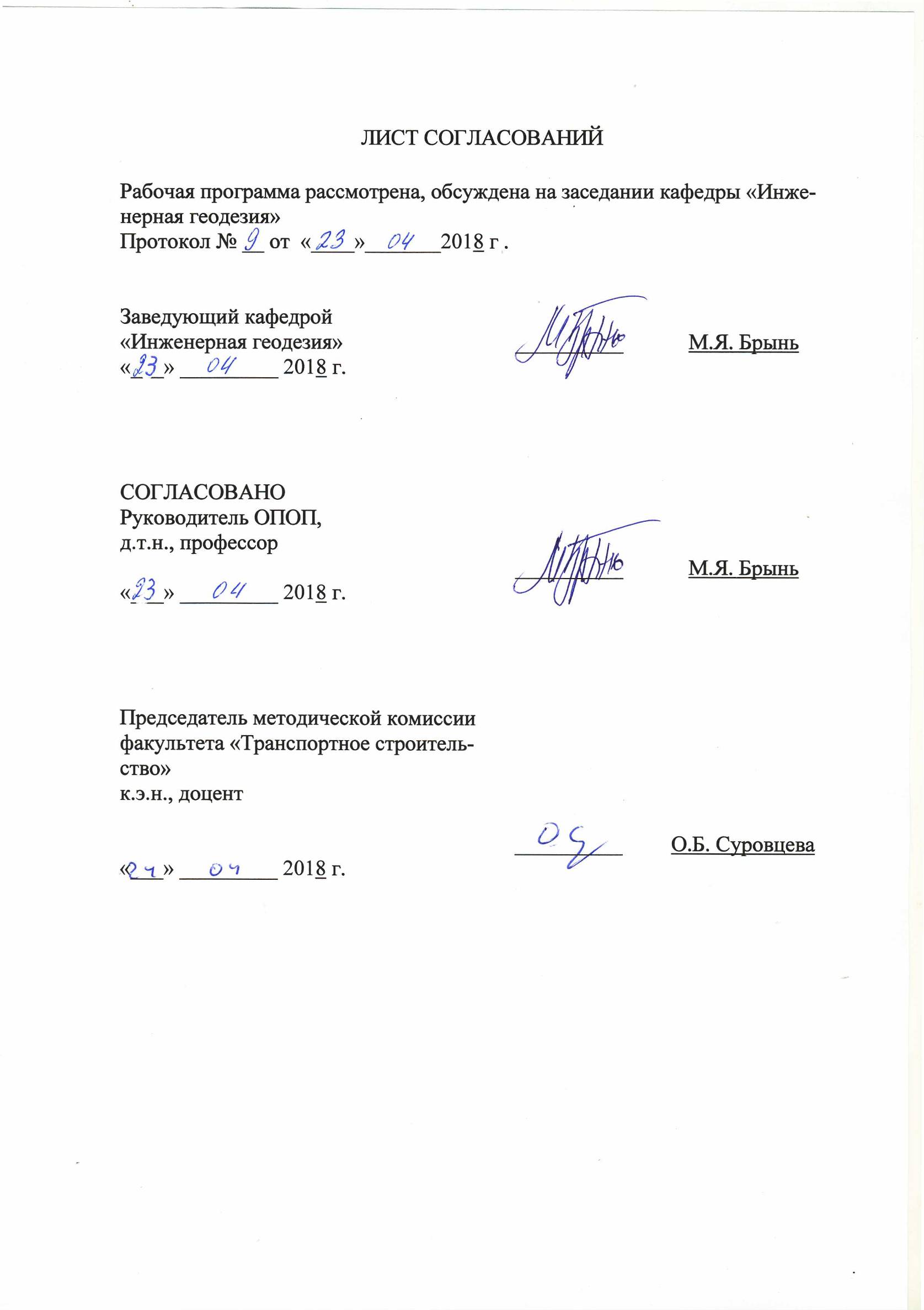
профиль «Кадастр недвижимости»

Форма обучения – очная

Санкт-Петербург

2018

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ



Рабочая программа рассмотрена, обсуждена на заседании кафедры «Инженерная геодезия»

Протокол № \_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2018 г .

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Заведующий кафедрой  «Инженерная геодезия» | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | М.Я. Брынь |
| «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г. |  |  |

СОГЛАСОВАНО

Руководитель ОПОП,

д.т.н., профессор

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | М.Я. Брынь |
| «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г. |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Председатель методической комиссии факультета «Транспортное строительство»  к.э.н., доцент | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | О.Б. Суровцева |
| «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г. |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**1. Цели и задачи дисциплины**

Рабочая программа составлена в соответствии с ФГОС ВО, утвержденным «01» октября 2015 г., приказ № 1084 по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» по дисциплине «Кадастровая оценка объектов недвижимости».

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 являются: приобретение знаний, умений, навыков.

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

**ЗНАТЬ**:

* нормативные документы, регулирующие рынок недвижимости;
* принципы, процедуры и методы кадастровой оценки недвижимости и применения её результатов в регулировании рынка недвижимости;
* технологии оценки и методы повышения эффективности функционирования рынка недвижимости.

**УМЕТЬ**:

* определять показатели эффективности инвестиционных и инновационных проектов;
* использовать методы оценки экономической эффективности при выборе наиболее конкурентоспособного варианта реализации инвестиционного и инновационного проекта;
* работать с нормативными документами для выбора критериев отбора инвестиционных и инновационных решений;
* выбирать критерии оценки эффективности и конкурентоспособности инвестиционной и инновационной продукции в области землеустройства, территориального планирования, прогнозирования использования земельных ресурсов.

**ВЛАДЕТЬ**:

* методами кадастровой оценки недвижимости;
* основами законодательства Российской Федерации в области недвижимости;
* основными законами финансистов при вложении денег в инвестиционные проекты.
* терминологией принятой в сфере экономики;
* способностью ориентироваться в специальной литературе.

Приобретенные знания, умения, навыки, характеризующие формирование компетенций, осваиваемые в данной дисциплине, позволяют решать профессиональные задачи, приведенные в соответствующем перечне по видам профессиональной деятельности в п. 2.4 основной профессиональной образовательной программы (ОПОП).

Изучение дисциплины направлено на формирование следующих **профессиональных компетенций (ПК)**, соответствующих видам профессиональной деятельности, на которые ориентирована программа бакалавриата:

**Производственно-техническая деятельность:**

способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости (ПК-9).

Область профессиональной деятельности обучающихся, освоивших данную дисциплину, приведена в п. 2.1 ОПОП.

Объекты профессиональной деятельности обучающихся, освоивших данную дисциплину, приведены в п. 2.2 ОПОП.

**3. Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы**

Дисциплина «Кадастровая оценка объектов недвижимости» (Б1.В.ОД.18) относится к вариативной части и является обязательной для обучающегося дисциплиной.

**4. Объем дисциплины и виды учебной работы**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид учебной работы | Всего часов | Семестр |
| 8 |
| Контактная работа (по видам учебных занятий)  В том числе:   * лекции (Л) * практические занятия (ПЗ) * лабораторные работы (ЛР) | 34  14  20  - | 34  14  20  - |
| Самостоятельная работа (СРС) (всего) | 65 | 65 |
| Контроль | 9 | 9 |
| Форма контроля знаний | З, КР | З, КР |
| Общая трудоемкость: час / з.е. | 108/3 | 108/3 |

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

**5. Содержание и структура дисциплины**

5.1 Содержание дисциплины

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование раздела дисциплины | Содержание раздела |
| 1 | Экономическая оценка земли | Цели оценки земельных участков и виды их стоимости. Рыночная стоимость недвижимости. Факторы влияющие на стоимость недвижимости. Кадастровая стоимость. Принципы кадастровой оценки. Принцип НЭИ. |
| 2 | Кадастровая оценка земельных участков | Процедура оценки кадастровой стоимости земельных участков. |
| 3 | Доходный подход к оценке земельных участков | Экономическое содержание доходного подхода. Структура ЧОД. Методы расчета коэффициента капитализации. Метод капитализации земельной ренты. Метод предполагаемого использования |
| 4 | Сравнительный подход к оценке земельных участков | Экономическое содержание сравнительного подхода. Метод сравнения продаж. Виды корректировок и последовательность их внесения. Метод выделения и распределения. |
| 5 | Затратный поход к оценке земельных участков | Экономическое содержание затратного подхода. Метод остатка. Понятие накопленного износа. |
| 6 | Кадастровая оценка земель различного целевого назначения | Кадастровая оценка земель поселений. Кадастровая оценка лесных земель. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. |

5.2 Разделы дисциплины и виды занятий

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование раздела дисциплины | Л | ПЗ | ЛР | СРС |
| 1 | Экономическая оценка земли | 1 | 2 | - | 10 |
| 2 | Кадастровая оценка земельных участков | 1 | 4 | - | 10 |
| 3 | Доходный подход к оценке земельных участков | 4 | 4 | - | 11 |
| 4 | Сравнительный подход к оценке земельных участков | 2 | 2 | - | 10 |
| 5 | Затратный поход к оценке земельных участков | 2 | 2 | - | 12 |
| 6 | Кадастровая оценка земель различного целевого назначения | 4 | 4 |  | 12 |
| Итого | | 14 | 20 | - | 65 |

**6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование раздела дисциплины** | **Перечень учебно-методического обеспечения** |
| 1 | Экономическая оценка земли | 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. — Режим доступа: <http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=35850>  2 Кадастровая оценка объектов недвижимости: Учебное пособие/ В.А.Павлова: Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет). СПб, 2009. 72с. |
| 2 | Кадастровая оценка земельных участков | 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. — Режим доступа: http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1\_id=35850  2. Кадастровая оценка объектов недвижимости: Учебное пособие/ В.А.Павлова: Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет). СПб, 2009. 72с.  3. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стои-мости (ФСО №4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. №39. |
| 3 | Доходный подход к оценке земельных участков | 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. — Режим доступа: http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1\_id=35850  2. Кадастровая оценка объектов недвижимости: Учебное пособие/ В.А.Павлова: Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет). СПб, 2009. 72с.  3. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стои-мости (ФСО №4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. №39. |
| 4 | Сравнительный подход к оценке земельных участков | 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. — Режим доступа: http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1\_id=35850  2.Кадастровая оценка объектов недвижимости: Учебное пособие/ В.А.Павлова: Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет). СПб, 2009. 72с.  3.Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стои-мости (ФСО №4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. №39. |
| 5 | Затратный поход к оценке земельных участков | 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. — Режим доступа: http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1\_id=35850  2.Кадастровая оценка объектов недвижимости: Учебное пособие/ В.А.Павлова: Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет). СПб, 2009. 72с.  3. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стои-мости (ФСО №4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. №39. |
| 6 | Кадастровая оценка земель различного целевого назначения | 1. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стои-мости (ФСО №4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. №39.  2. Кадастровая оценка объектов недвижимости: Учебное пособие/ В.А.Павлова: Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет). СПб, 2009. 72с.  3. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. №255. |

**7. Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине**

Фонд оценочных средств по дисциплине является неотъемлемой частью рабочей программы и представлен отдельным документом, рассмотренным на заседании кафедры и утвержденным заведующим кафедрой.

**8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, нормативно-правовой документации и других изданий, необходимых для освоения дисциплины**

8.1 Перечень основной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

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. — Режим доступа: <http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=35850>

8.2 Перечень дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Кадастровая оценка объектов недвижимости: Учебное пособие/ В.А.Павлова: Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет). СПб, 2009. 72с.

2. 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.

8.3 Перечень нормативно-правовой документации, необходимой для освоения дисциплины:

1. Гражданский кодекс РФ. 1994 г.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999г. №945 «О государственной кадастровой оценке земель»;
4. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
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;
6. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. №255;
7. Распоряжение губернатора СПб от 01.08.96 №113-р «О порядке оценки недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и прав на него»
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
9. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стои-мости (ФСО №4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. №39.

8.4 Другие издания, необходимые для освоения дисциплины

При освоении данной дисциплины другие издания не используется.

**9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины**

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

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

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

**10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

Порядок изучения дисциплины следующий:

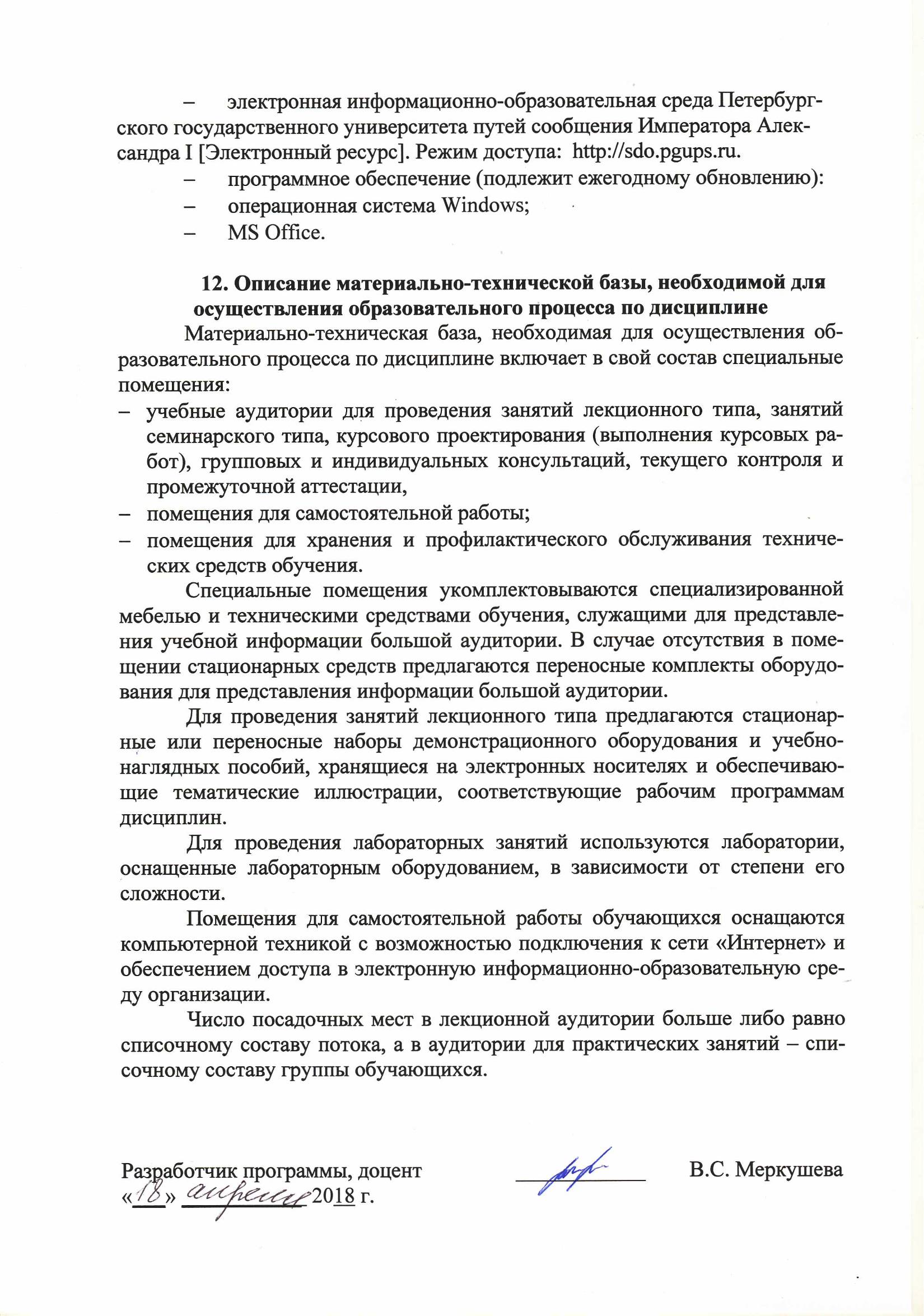
1. Освоение разделов дисциплины производится в порядке, приведенном в разделе 5 «Содержание и структура дисциплины». Обучающийся должен освоить все разделы дисциплины с помощью учебно-методического обеспечения, приведенного в разделах 6, 8 и 9 рабочей программы.
2. Для формирования компетенций обучающийся должен представить выполненные типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, предусмотренные текущим контролем (см. фонд оценочных средств по дисциплине).
3. По итогам текущего контроля по дисциплине, обучающийся должен пройти промежуточную аттестацию (см. фонд оценочных средств по дисциплине).

**11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных**

**систем**

При осуществлении образовательного процесса по дисциплине используются следующие информационные технологии:

* технические средства (персональные компьютеры);
* методы обучения с использованием информационных технологий(демонстрация мультимедийныхматериалов);
* электронная информационно-образовательная среда Петербургского государственного университета путей сообщения Императора Александра I [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://sdo.pgups.ru.



* программное обеспечение (подлежит ежегодному обновлению):
* операционная система Windows;
* MS Office.

**12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине**

Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине включает в свой состав специальные помещения:

* учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации,
* помещения для самостоятельной работы;
* помещения для хранения и профилактического обслуживания технических средств обучения.

Специальные помещения укомплектовываются специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории. В случае отсутствия в помещении стационарных средств предлагаются переносные комплекты оборудования для представления информации большой аудитории.

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются стационарные или переносные наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, хранящиеся на электронных носителях и обеспечивающие тематические иллюстрации, соответствующие рабочим программам дисциплин.

Для проведения лабораторных занятий используются лаборатории, оснащенные лабораторным оборудованием, в зависимости от степени его сложности.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащаются компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации.

Число посадочных мест в лекционной аудитории больше либо равно списочному составу потока, а в аудитории для практических занятий – списочному составу группы обучающихся.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разработчик программы, доцент | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | В.С. Меркушева |
| «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г. |  |  |