

**АННОТАЦИЯ**  
**РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ**  
**Б1.В.ДВ.8.1 Кадастровая оценка недвижимости**

---

**Направление (специальность) подготовки: 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»**

**Профиль (специализация) подготовки: «Кадастр недвижимости»**

**Квалификация (степень) выпускника : бакалавр**

Рабочая программа дисциплины «Кадастровая оценка недвижимости» содержит разделы в соответствии с Федеральным государственным образовательным стандартом по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» профиля подготовки бакалавриата «Кадастр недвижимости»

Целью преподавания дисциплины «Кадастровая оценка недвижимости» является формирование у студентов целостной системы знаний в области кадастровой оценки объектов недвижимости (земли, зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства), касающихся:

- целей и задач,
- основных понятий и принципов,
- нормативно-правовой базы проведения оценки и использования результатов,
- процедур организации и проведения работ,
- методических основ, используемых методов оценки и технологической схемы

выполнения оценочных работ,

- анализа результатов кадастровой оценки и их использования,
- формирования фонда данных государственной кадастровой оценки.

Программа предусматривает подготовку студентов принимать участие в работах по кадастровой оценке, самостоятельно и грамотно решать теоретические, практические вопросы и принимать управленческие решения в области землеустройства и кадастров, регламентированные работами по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости.

Дисциплина «Кадастровая оценка недвижимости» является дисциплиной «По выбору» вариантной части Блока №1 по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» профиля подготовки бакалавриата «Кадастр недвижимости». Данная дисциплина базируется на методических основах индивидуальной рыночной (определения рыночной стоимости) и массовой (определение кадастровой стоимости) оценок, а так же требований законодательства и нормативно-правовых актах Российской Федерации, регулирующих вопросы сферы земельно-имущественных отношений (в т.ч. землеустройства и ведения государственного кадастра недвижимости) и оценочной деятельности.

Дисциплина «Кадастровая оценка недвижимости» содержательно и методически связана с такими дисциплинами как «Экономика», «Экология», «Типология объектов недвижимости», «Картография», «Экономико-математические методы и моделирование», «Инженерное обустройство территории», «Основы землеустройства», «Основы градостроительства и планировка населенных мест», «Экономика недвижимости», «Земельное право», «Основы ландшафтоведения», «Почвоведение и инженерная геология», «Землеустройство», «Техническая инвентаризация объектов недвижимости».

Для изучения данной учебной дисциплины необходимы знания, умения и навыки, формируемые такими дисциплинами как «Математика», «Информатика», «Право», «Основы кадастра недвижимости», «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров», «Информационные технологии», «Кадастр недвижимости», «Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости», «Топографическое черчение и компьютерная графика», «Математическая статистика», «Комплексная оценка состояния земель», «Планирование использования городских территорий».

Дисциплина «Кадастровая оценка недвижимости» является базовой для таких дисциплин как «Кадастр недвижимости», «Землеустройство», «Мониторинг земель», «Основы градостроительства и планировка населенных мест», «Комплексная оценка состояния земель», «Планирование использования городских территорий».

Дисциплина «Кадастровая оценка недвижимости» дает возможность расширения и углубления базовых знаний и навыков для успешной профессиональной деятельности и продолжения обучения в магистратуре.

## **СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **Кадастровая оценка недвижимости**

Общая трудоемкость дисциплины – 4 з.е. (144 часа)

#### **Раздел 1. Кадастровая оценка объектов недвижимости, как составная часть социально-экономической политики государства в сфере земельно-имущественных отношений.**

1.1. Введение. Материалы кадастровой оценки, как государственный информационный ресурс.

1.2. Понятия оценочной деятельности, рыночной и кадастровой стоимости.

1.3. Основные различия и взаимосвязь между индивидуальной стоимостной (рыночной) и кадастровой (массовой) оценкой.

1.4. Цель и задачи кадастровой оценки объектов недвижимости.

1.5. Основные направления использования материалов и результатов кадастровой оценки.

1.6. Исторический опыт проведения оценочных работ в России до 1917 года.

1.7. Оценочная деятельность в советский и настоящий периоды развития земельно-имущественных отношений в Российской Федерации.

1.8. Нормативная цена и объективные причины перехода к кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.

#### **Раздел 2. Нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости.**

2.1. Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ о кадастровой оценке объектов недвижимости.

2.2. Законы РФ, постановления Правительства РФ и нормативные акты Минэкономразвития РФ, регламентирующие проведение кадастровой оценки и использование ее результатов.

2.3. Кадастровая оценка объектов недвижимости и использование ее результатов в нормативных актах органов исполнительной власти субъектов РФ и представительных органов муниципальных образований.

2.4. Современное законодательство об оценочной деятельности в РФ о государственной кадастровой оценке объектов недвижимости (в последней редакции Федерального закона №135-ФЗ от 29.08.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартов оценки).

#### **Раздел 3. Основные принципы, подходы и методы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.**

3.1. Методические основы индивидуальной стоимостной (рыночной) оценки.

3.2. Принципы, подходы и методы индивидуальной рыночной оценки используемые в рамках кадастровой оценки объектов недвижимости.

3.3. Методические основы массовой (кадастровой) оценки объектов недвижимости.

3.4. Методы массовой (кадастровой) оценки объектов недвижимости.

#### **Раздел 4. Технология проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, основные понятия и поэтапное содержание работ.**

4.1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.

4.2. Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

4.3. Отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости (далее - исполнитель работ) и заключение с ним договора на проведение оценки.

4.4. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости.

4.4.1. Заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке.

4.4.2. Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки, обоснование выбора и выбор методов оценки кадастровой стоимости.

4.4.3. Определение ценообразующих факторов объектов оценки.

4.4.4. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки.

4.4.5. Группировка объектов оценки.

- 4.4.6. Сбор рыночной информации.
- 4.4.7. Определение (расчет) кадастровой стоимости объектов оценки соответствующими методами индивидуальной стоимостной или массовой оценки, выбранными согласно п.п.4.4.2.
- 4.4.8. Составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки.
5. Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости.
6. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.
7. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.
8. Формирование фонда данных государственной кадастровой оценки.
9. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.
10. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.

## **Раздел 5. Государственная кадастровая оценка земель**

- 5.1. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов.
  - 5.1.1. Основные положения методик ценового зонирования территорий населенных пунктов для дифференциации ставок земельного налога 1996-года и первого тура государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов («поселений») 2002-го года, предшествующих современным методическим подходам к кадастровой оценке земель населенных пунктов.
    - 5.1.1.1. Современное методическое обеспечение выполнения работ.
    - 5.1.1.2. Технология проведения работ и ее особенности.
    - 5.1.1.3. Результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов и их анализ.
  - 5.2. Государственная кадастровая оценка земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, методика и особенности технологии выполнения работ.
  - 5.3. Государственная кадастровая оценка земель промышленности и иного специального назначения, методика и особенности технологии выполнения работ.
  - 5.4. Методика и особенности технологии проведения государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов.
  - 5.5. Методика и особенности технологии проведения государственной кадастровой оценки земель водного фонда.

## **Раздел 6. Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости (здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства).**

- 6.1. Общие положения.
- 6.2. Методическое обеспечение выполнения работ.
- 6.3. Методика и особенности технологии проведения кадастровой оценки.

## **Раздел 7. Эффективность государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.**

- 7.1. Понятие эффективности.
- 7.2. Экономическая эффективность.
- 7.3. Социальная эффективность.
- 7.4. Организационно-технологическая эффективность.
- 7.5. Информационная эффективность.
- 7.6. Экологическая эффективность.

Овладение программным материалом дисциплины предполагает обсуждение узловых вопросов каждой темы на лекциях и лабораторно-практических (семинарских) занятиях.

Для очной формы обучения в рамках освоения дисциплины учебным планом предусмотрено выполнение 3-х расчетно-графических работ. Предлагаемые студентам варианты этих работ касаются определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик; формирования перечня объектов оценки; анализа конкретного сегмента рынка недвижимости и выбора метода определения кадастровой

стоимости конкретного объекта оценки; определении на основании полученных знаний наиболее существенных факторов, влияющих на кадастровую стоимость различных объектов оценки; группировки объектов оценки; определения кадастровой стоимости конкретных объектов классическими методами массовой оценки; проведения экономического анализа результатов кадастровой оценки. Для выполнения перечисленных работ студентам предлагается соответствующая картографическая или иная плановая основа, материалы и результаты государственных кадастровых оценок земель различных категорий и иной недвижимости. Работы выполняются по индивидуальным вариантам. Процедура выполнения работ и получения результатов должна соответствовать требованиям нормативно-правовой базы проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. В результате студент сдает на проверку оформленную работу с результатами вычислений, если таковые предусмотрены заданием.

Для заочной и заочной ускоренной форм обучения выполнение расчетно-графических работ в рамках освоения данной дисциплины учебным планом не предусмотрено.

Критерии оценки выполнения оценочного средства для текущего контроля успеваемости студентов по дисциплине «Кадастровая оценка недвижимости» приведены в комплексе оценочных средств по данной дисциплине.

В рабочей программе дисциплины «Кадастровая оценка недвижимости» обозначено ее материально-техническое обеспечение, представлено учебно-методическое и информационное обеспечение в виде основной и вспомогательной литературы, методических пособий и методические рекомендации по организации изучения дисциплины.