

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПОВОЛЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ



УТВЕРЖДАЮ  
Декан ИСА

УТВЕРЖДАЮ /А.И. Толстухин/  
(Ф.И.О. декана (директора института))

02.02.2022 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

Б.1.2.16 Кадастровая стоимость объектов недвижимости

*(код и наименование дисциплины по учебному плану)*

Направление подготовки  
(специальность)

21.03.02 Землеустройство и кадастры

Квалификация выпускника

Бакалавр

*(бакалавр/магистр/специалист)*

Направленность

Кадастр недвижимости

Курс 5  
Семестр 9

**Распределение учебного времени**

Трудоемкость по учебному плану	108 / 3	часов/зачетных единиц
Лекции	2	часов
Лабораторные работы	-	часов
Практические занятия	4	часов
Иная контактная работа	-	часов
Всего контактной работы (без учета экз.)	6	часов
Контактная работа по экзамену	-	часов
Курсовой проект (работа)	-	семестр
Самостоятельная работа обучающихся (без учета экз.)	102	часов
Самостоятельная работа по подготовке к экзамену	-	часов
Экзамен	-	семестр
Зачет	9	семестр
БРК, ДЗ	-	семестр

                      
(год)

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО направления подготовки (специальности) 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Программу составили:

доцент	ПО	СОГЛАСОВАНО	Е.Б. Темнова
(должность)	(кафедра)		(И.О. Фамилия)

РАССМОТРЕНА и ОДОБРЕНА на заседании кафедры, за которой закреплена дисциплина  
Кафедра природообустройства

		(наименование кафедры)	
17.01.2022	протокол №	4	
(дата)			
Заведующий кафедрой	СОГЛАСОВАНО	А.Н. Фадеев	
		(И.О. Фамилия)	

Рабочая программа СОГЛАСОВАНА с факультетом (институтом), выпускающей(ими) кафедрой(ами).

СООТВЕТСТВУЕТ действующей ОП.

Заведующий кафедрой	СОГЛАСОВАНО	А.Н. Фадеев
		(И.О. Фамилия)

Председатель методической комиссии факультета (института), в который входит выпускающая кафедра

СОГЛАСОВАНО	И.С. Сабанцева
	(И.О. Фамилия)

Эксперт(ы): Еропов И.С., Директор ООО "Межа"

Рабочая программа проверена и зарегистрирована в УМЦ 07.02.2022 г.

Специалист учебно-методического центра СОГЛАСОВАНО /Т.А. Смирнова/

## Раздел 1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью освоения дисциплины является достижение планируемых результатов обучения, соответствующих установленным в ОПОП индикаторам достижения компетенций:

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Результаты обучения
1. ПК-1 Способен использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию	ПК-1.1 Применяет знание нормативных правовых актов, производственно-отраслевых нормативных документов, нормативно-технической документации по рациональному использованию земель и их охране	<p><b>знания:</b> Знает Законодательство Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, градостроительства и смежных областях знаний.</p> <p><b>умения:</b> Умеет использовать знания о методах поиска, систематизации, анализа, обработки и хранения информации из различных источников и баз данных.</p> <p><b>навыки:</b> Применяет методики землеустроительного проектирования и создания землеустроительной документации.</p>
	ПК-1.2 Определяет состав проектной документации и материалов прогнозирования в области землеустройства с применением современных методик разработки проектных решений	<p><b>знания:</b> Знает методы, средства и технологии сбора, систематизации, обработки информации и данных при использовании информационной базы мониторинга земель для возможности рационального использования земель.</p> <p><b>умения:</b> Умеет применять геоинформационные системы, информационно-телекоммуникационные технологии и моделирование в землеустройстве.</p> <p><b>навыки:</b> Применяет методы статистической обработки результатов экспериментальных исследований в профессиональной деятельности.</p>
	ПК-1.3 Понимает принципы организации рационального использования земель	<p><b>знания:</b> Знает мероприятия по снижению антропогенного воздействия на территорию.</p> <p><b>умения:</b> Умеет применять технологии мониторинга земель, использовать данные мониторинга земель для эффективного управления земельными ресурсами.</p> <p><b>навыки:</b> Применяет геоинформационные системы, информационно-телекоммуникационные технологии и моделирование в землеустройстве.</p>
2. ПК-4 Способен	ПК-4.1 Ориентируется в	<b>знания:</b> Знает законодательство РФ в

использовать знания о современных методиках кадастровой оценки, технической инвентаризации объектов недвижимости	законодательстве Российской Федерации, регулирующем вопросы инвентаризации объектов недвижимости, оценочной деятельности	сфере государственного кадастрового учета недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, градостроительства и смежных областях знаний. Законодательство РФ, регламентирующее действия по использованию электронной цифровой подписи. <b>умения:</b> Умеет использовать данные нормативных правовых актов, производственно-отраслевых нормативных документов, нормативно-технической документации для решения вопросов рационального использования и охраны земель. <b>навыки:</b> Имеет навыки оказания консультативной и информационно-методологической поддержки при мероприятиях по снижению антропогенного воздействия на территорию. Подготовки документов по результатам рассмотрения запроса в виде, определенном органом нормативно- правового регулирования в сфере кадастровых отношений.
--	--	--

## Раздел 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина относится к элективным дисциплинам (модулям) ОПОП.

Дисциплина является элективной

Для продолжения формирования заявленных компетенций необходимы знания предшествующих дисциплин: Основы градостроительства и планировки населенных мест (ПК-1), Территориальное планирование (ПК-1), Материаловедение (ПК-4), Основы градостроительства и планировки населенных мест (ПК-4), Территориальное планирование (ПК-4), Управление земельными ресурсами (ПК-4), Типология объектов недвижимости и техническая инвентаризация (ПК-4), Оценка объектов недвижимости (ПК-4); практик: Производственная практика. Технологическая практика (ПК-4)

Изучаемая дисциплина является основой для продолжения формирования указанных компетенций в следующих практиках: Преддипломная практика (ПК-1), Преддипломная практика (ПК-4); государственной итоговой аттестации в форме: Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы (ПК-1), Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы (ПК-4)

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

Для формирования заявленных компетенций используются методологические технологии, реализующие деятельностный, личностно-ориентированный, практико-ориентированный подходы.

Основными стратегическими технологиями являются: лекционные занятия, практические занятия, процедуры самообучения

На достижение конкретных целей обучения направлены применяемые тактические технологии: задания, классическая лекция

## Раздел 4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 9 семестр

Виды и темы занятий	Количество часов	Формируемые компетенции
<b>Общее положение и нормативно-правовая база кадастровой оценки недвижимости</b>	<b>53</b>	ПК-1, ПК-4
Лекция. Общие положения о кадастровой оценке недвижимости. Нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости. Основные принципы, подходы и методы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.	1	
Практическое занятие. Материалы кадастровой оценки, как государственный информационный ресурс. Понятия оценочной деятельности, рыночной и кадастровой стоимости. Основные различия и взаимосвязь между индивидуальной стоимостной (рыночной) и кадастровой (массовой) оценкой. Цель и задачи кадастровой оценки объектов недвижимости. Основные направления использования материалов и результатов кадастровой оценки. Нормативная цена и объективные причины перехода к кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ о кадастровой оценке объектов недвижимости. Законы РФ, постановления Правительства РФ и нормативные акты Минэкономразвития РФ, регламентирующие проведение кадастровой оценки и использование ее результатов. Современное законодательство об оценочной деятельности в РФ о государственной кадастровой оценке объектов недвижимости. Принципы, подходы и методы индивидуальной рыночной оценки, используемые в рамках кадастровой оценки объектов недвижимости. Методы массовой (кадастровой) оценки объектов недвижимости.	2	

<p>Задания для самостоятельной работы, в том числе выполнение КР</p> <p>Вопросы для самоконтроля:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Основные различия и взаимосвязь между индивидуальной стоимостной (рыночной) и кадастровой (массовой) оценкой.</li> <li>2. Нормативная цена и объективные причины перехода к кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.</li> <li>3. Современное законодательство об оценочной деятельности в РФ о государственной кадастровой оценке объектов недвижимости</li> <li>4. В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок является...</li> <li>5. Принципы, подходы и методы индивидуальной рыночной оценки, используемые в рамках кадастровой оценки объектов недвижимости.</li> <li>6. Методы массовой (кадастровой) оценки объектов недвижимости.</li> <li>7. Относятся ли земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей к недвижимому имуществу?</li> <li>8. Являются ли объекты незавершенного строительства объектами недвижимости?</li> <li>9. Каким органом осуществляется перевод земель из одной категории в другую в отношении земель, находящихся в федеральной собственности?</li> <li>10. Кто утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории?</li> </ol>	50	
<b>Технология проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости</b>	<b>55</b>	ПК-1, ПК-4
Лекция. Этапы проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. Государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка ОКС. Кадастровая оценка и инвентаризация объектов недвижимости.	1	
Практическое занятие. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки. Порядок формирования, предоставления и обработки перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. Определение кадастровой стоимости. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. Государственная кадастровая оценка земель других категорий. Методическое обеспечение выполнения работ. Методика и особенности технологии проведения кадастровой оценки. Понятие и основные отличия технической инвентаризации от государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. Сроки, порядок проведения и особенности инвентаризации недвижимого имущества. Этапы проведения инвентаризации	2	

недвижимого имущества.		
Задания для самостоятельной работы, в том числе выполнение реферата Вопросы для самоконтроля: 1. Могут ли границы городских, сельских населенных пунктов пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам? 2. Какие характеристики здания изменяются в результате его реконструкции? 3. Подлежат ли разделу земельные участки, в границах которых расположены памятники и ансамбли, относящиеся к жилищному фонду? 4. Проведение подготовки к проведению государственной кадастровой оценки. 5. Порядок формирования, предоставления и обработки перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. 6. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости. 7. Порядок Государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов. 8. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. 9. Методика технологии проведения кадастровой оценки зданий. 10. Основные отличия технической инвентаризации от государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. 11. Этапы проведения инвентаризации недвижимого имущества.	52	
Иная контактная работа:	0	

## Раздел 5. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Изучение дисциплины рекомендуется начать с ознакомления с рабочей программой, ее структурой и содержанием разделов. Учебный материал структурирован, изучение дисциплины осуществляется в тематической последовательности. **Занятия лекционного типа** дают систематизированные знания по дисциплине, концентрируют внимание на наиболее сложных и важных вопросах. Во время лекционных занятий рекомендуется вести конспектирование учебного материала; обращать внимание на формулировки и категории, раскрывающие суть проблемы, явления или процесса; зафиксировать выводы и практические рекомендации. Подготовка к **занятиям семинарского типа** включает ознакомление с планом **практического** занятия; работу с конспектом лекций, выполнение домашнего задания, работу с учебной и учебно-методической литературой, научными изданиями и электронными образовательными ресурсами, рекомендованными рабочей программой дисциплины.

Содержание **самостоятельной работы** определяется рабочей программой дисциплины, оценочными и методическими материалами, заданиями и указаниями преподавателя. Самостоятельная работа может осуществляться в аудиторной и внеаудиторной формах. Эффективным средством осуществления самостоятельной работы является электронная информационно-образовательная среда университета, которая обеспечивает доступ к образовательной программе, рабочей программе дисциплины, к электронным библиотечным

системам, профессиональным базам данных и информационным справочным системам. Изучение дисциплины включает выполнение **контрольной работы, подготовку реферата**. Периодичность проведения, формы текущего контроля успеваемости, система оценивания хода освоения дисциплин представлены в рабочей программе. Условия аттестации приведены в технологической карте, входящей в состав рабочей программы дисциплины. Формой промежуточной аттестации по дисциплине является **зачёт**.

Рефераты, как и контрольные работы, должны соответствовать заданным темам в практических работах (все на электронном курсе).

Требования:

Поля: левое – 3 см, правое – 1,5 см., верхнее и нижнее 2 см.  
 Перенос слов – обязательно.  
 Шрифт Times New Roman 14 пт. - для основного текста; подписи, таблицы - 12 пт.;  
 междустрочный интервал 1,5 - для основного текста; подписи, таблицы – 1.  
 Красная строка должна быть в настройках, не пробелами или по другому – 1,25 см.  
 Интервал и отступы в графе «Абзац» настраиваем 0-0, не авто, не 10 и т.д.  
 Нумерация страниц – внизу, справа, обычный, как текст  
 Рисунки, таблицы 12 пт, центр, отступов нет, по ширине страницы, соблюдение пропорций  
 у графиков, схем, карт и рисунков.  
 Формулы – по центру, нумерация по правому краю.  
 При центровке материала – нет отступа красной строки.  
 Ссылки на литературу в тексте должны быть в квадратных скобках.

## Раздел 6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 6.1. Учебно-методическое обеспечение

№№ п/п	Список используемой литературы	Количество экземпляров печатных изданий, имеющих в библиотеке, или электронный адрес издания (ресурса) в сети Интернет
<b>УЧЕБНЫЕ, УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ И НАУЧНЫЕ ИЗДАНИЯ</b>		
1.	Пылаева, Алена Владимировна. Основы кадастровой оценки недвижимости [Текст] : учебное пособие для академического бакалавриата / А. В. Пылаева. 2-е изд., испр. и доп. Москва: Юрайт, 2017. - 138, [1] с. ISBN 978-5-534-04257-3. Экземпляры: всего 9.	9
2.	Гущина, Ольга Григорьевна. Оценка недвижимости [Текст] : учеб. пособие / О. Г. Гущина, С. Н. Ваньчушкина. Йошкар-Ола: МарГТУ, 2006. - 109 с. ISBN 5-8158-0450-9. Экземпляры: всего 112.	112
3.	Быкова, Елена Николаевна. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства [Текст] : [учебное пособие для студентов вузов по направлению подготовки "Землеустройство и кадастры"] / Е. Н. Быкова, В. А. Павлова. Санкт-Петербург: Лань, 2014. - 159, [1] с. ISBN 978-5-8114-1564-9. Экземпляры: всего 10.	10
4.	Варламов, Анатолий Александрович. Основы кадастра недвижимости [Текст] : учебник / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. 3-е изд., стер. Москва: Академия, 2015. - 219, [1] с. ISBN 978-5-4468-2304-8. Экземпляры: всего 19.	19

5.	Темнова, Екатерина Борисовна. Биокаркас территории [Текст] : учебное пособие : [для магистрантов направлений "Природообустройство и водопользование", "Землеустройство и кадастры", "Техносферная безопасность"] / Е. Б. Темнова; М-во образования и науки Рос. Федерации, ФГБОУ ВО "Поволж. гос. технол. ун-т". Йошкар-Ола: ПГТУ, 2017. - 50 с. ISBN 978-5-8158-1826-2. Экземпляры: всего 21.	21 / <a href="https://portal.volgatech.net/books/Temnova_biokarkas_territorii_2017.pdf">https://portal.volgatech.net/books/Temnova_biokarkas_territorii_2017.pdf</a>
<b>ЭЛЕКТРОННЫЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ</b>		
1.	Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU	<a href="http://elibrary.ru">http://elibrary.ru</a>
2.	Научная электронная библиотека «Киберленинка»	<a href="http://cyberleninka.ru">http://cyberleninka.ru</a>
3.	Издательство Springer (SpringerOpen)	<a href="https://www.springeropen.com">https://www.springeropen.com</a>
4.	Издательство Elsevier	<a href="https://www.sciencedirect.com/">https://www.sciencedirect.com/</a>
5.	Издательство SpringerNature	<a href="https://www.nature.com/">https://www.nature.com/</a>
<b>ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ БАЗЫ ДАННЫХ И ИНФОРМАЦИОННЫЕ СПРАВОЧНЫЕ СИСТЕМЫ</b>		
1.	Справочно-правовая система Консультант+	<a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a>
2.	Информационно-правовой портал Гарант	<a href="http://www.garant.ru">http://www.garant.ru</a>
3.	Профессиональные справочные системы Техэксперт	<a href="http://www.cntd.ru">http://www.cntd.ru</a>

## 6.2. Материально-техническая база и программное обеспечение

№№ п/п	Аудитории для проведения учебных занятий, самостоятельной работы и проведения государственной итоговой аттестации	Перечень основного оборудования	Программное обеспечение
1.	252 (III)	Комплект учебной мебели (1)	Microsoft Windows Enterprise, Справочная правовая система "Консультант Плюс", Microsoft Office Standard, Агент Dr.Web, Комплект ГАРАНТ-Мастер, Microsoft Access, Microsoft Visio Professional, Microsoft Project Professional, Microsoft Visual Studio Enterprise, Комплект ПО для решения основных пользовательских задач

## Раздел 7. ФОРМЫ КОНТРОЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ/ ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Критерии оценивания индикаторов достижения компетенций направлены на:

- усвоение теоретического материала (объем знаний, глубина усвоения), предусмотренного

рабочей программой;

- умение излагать материал (четкость, грамотность изложения материала, точность и полнота воспроизведения учебного материала);

- умение применять теоретические знания при решении практических заданий.

Шкала оценивания представлена ниже.

Уровень сформированности элементов компетенции	Критерии оценивания	Шкала оценивания
Пороговый уровень	Обучающийся имеет знания основного материала, проявляет умение логично его излагать, но может допускать неточности в изложении материала, недостаточно правильные формулировки, испытывает затруднения в выполнении практических заданий	Зачтено

### 7.1. Промежуточная аттестация обучающихся

Промежуточная аттестация обучающихся направлена на оценивание результатов обучения по дисциплине (модулю) и проводится с использованием фондов оценочных средств.

Примеры типовых контрольных заданий из базы фонда оценочных средств по образовательной программе.

1. Что в соответствии с федеральным стандартом является результатом оценки?

А) итоговая величина стоимости объекта оценки

Б) отчет об оценке объекта оценки

В) стоимость объекта оценки, определенная при проведении оценки в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности

Г) отчет об оценке объекта оценки, содержащий выводы относительно итоговой величины стоимости

2. Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки это:

А) Дата определения стоимости объекта оценки

Б) Дата проведения оценки

В) Дата оценки

Г) Дата оценки стоимости

3. Какая стоимость в соответствии с федеральным стандартом определяется для целей залога?

А) залоговая стоимость

Б) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение может определяться залоговая стоимость

В) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости

Г) только рыночная стоимость

4. В соответствии с федеральным стандартом оценки к факторам, оказывающим влияние на величину

ликвидационной стоимости, относятся:

- А) Условия сделки с объектом оценки
- Б) Срок экспозиции объекта оценки
- В) Продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов
- Г) Вынужденный характер реализации объекта оценки

5. Заведомо ложные заключение или показание эксперта, показание специалиста относительно стоимости объекта оценки могут наказываться:

- А) Штрафом
- Б) Обязательными работами
- В) Исправительными работами
- Г) Арестом

Перечень вопросов для проведения промежуточной аттестации

1. Кто занимается оценкой кадастровой стоимости недвижимости?
2. В каких случаях определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости?
3. Кто принимает решение о проведении Государственной кадастровой оценки?
4. Как можно рассчитать налоги от кадастровой стоимости объектов недвижимости?
5. Какой срок действия оспоренной кадастровой стоимости объекта недвижимости через Комиссию или суд?
6. Что нужно сделать, чтобы избежать кадастровых ошибок или изменить кадастровую стоимость без суда и комиссии?
7. Кто утверждает отчет и когда вступает в силу результаты новой кадастровой оценки?
8. Когда вносятся изменения в ЕГРН?
9. Какие ошибки встречаются при определении кадастровой оценки недвижимости?
10. С какого года определяется кадастровая стоимость объектам капитального строительства?
11. Какой документ регулирует кадастровую стоимость?
12. На какие виды объектов капитального строительства определяется кадастровая стоимость?
13. Как определяется кадастровая стоимость для зданий и помещений?
14. По каким критериям выбирается удельный показатель кадастровой стоимости?