ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**«ЛЕНИНГРАДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**ИМЕНИ А.С. ПУШКИНА»**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебно-методической

работе

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Н. Большаков

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины

**Б1.В.05.06 КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Направление подготовки **21.03.02 Землеустройство и кадастры**

Направленность (профиль) **Кадастр недвижимости**

(год начала подготовки – 2022)

Санкт-Петербург

2022

**1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ:**

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| УК-2 | Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений | ИУК-2.1. Знает виды ресурсов и ограничений для решения профессиональных задач; основные методы оценки разных способов решения задач; действующее законодательство и правовые нормы, регулирующие профессиональную деятельность.  ИУК-2.2. Умеет проводить анализ поставленной цели и формулировать  задачи, которые необходимо решить для ее достижения; анализировать альтернативные варианты для достижения намеченных результатов; использовать нормативно-правовую документацию в сфере профессиональной деятельности.  ИУК-2.3. Владеет методиками разработки цели и задач проекта; методами оценки потребности в ресурсах, продолжительности и стоимости проекта; навыками работы с нормативно-правовой документацией. |
| ПК-2 | Способен планировать, организовывать и проводить кадастровые и землеустроительные работы | ИПК-2.1. Знает составные части мероприятий по землеустройству и кадастру.  ИПК-2.2. Умеет использовать современные программные и технические средства, информационные технологии для решения задач землеустройства и кадастров.  ИПК-2.3. Владеет приемами планирования, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ. |

**2. Место дисциплины в структуре ОП:**

Цель дисциплины: формирования системы знаний о методологии кадастровой оценки недвижимости как учении об организации деятельности по определению кадастровой стоимости.

Задачи дисциплины:

* формирование понятийного аппарата оценочной деятельности;
* изучение нормативно-правовой базы, регламентирующей кадастровую оценку объектов недвижимости;
* формирования системы знаний о методологии кадастровой оценки недвижимости; о целях, задачах, процедуре, системе, процессах, методах кадастровой оценки недвижимости; о принципах и понятиях кадастровой оценки недвижимости; об основах формирования фонда данных кадастровой оценки недвижимости;
* раскрытие инструментария, используемого при оценке кадастровой стоимости объектов недвижимости;
* изучение технологии и методов оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости;
* рассмотрение кадастровой стоимости как основы налогообложения.

Дисциплина относится к блоку 1. Дисциплины (модули) части, формируемой участниками образовательных отношений, модуль Экономика и управление недвижимостью.

Освоение дисциплины и сформированные при этом компетенции необходимы в последующей деятельности.

**3. Объем дисциплины и виды учебной работы:**

Общая трудоемкость освоения дисциплины составляет 3 зачетные единицы, 108 академических часов *(1 зачетная единица соответствует 36 академическим часам).*

Очная форма обучения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид учебной работы | Трудоемкость в акад.час | |
|  |  | Практическая подготовка |
| **Контактная работа (аудиторные занятия) (всего):** | 48 | |
| в том числе: |  | |
| Лекции | 12 | - |
| Лабораторные работы / Практические занятия (в т.ч. зачет) | -/36 | -/4 |
| **Самостоятельная работа (всего)** | 60 | |
| **Вид промежуточной аттестации (экзамен):** | - | |
| контактная работа | - | |
| самостоятельная работа по подготовке к экзамену | - | |
| **Общая трудоемкость дисциплины (в час. /з.е.)** | 108/3 | |

Заочная форма обучения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид учебной работы | Трудоемкость в акад.час | |
|  |  | Практическая подготовка |
| **Контактная работа (аудиторные занятия) (всего):** | 12 | |
| в том числе: |  | |
| Лекции | 4 | - |
| Лабораторные работы/ Практические занятия | -/8 | -/4 |
| **Самостоятельная работа (всего)** | 92 | - |
| **Вид промежуточной аттестации (зачет):** | 4 | - |
| контактная работа | 0,25 | - |
| самостоятельная работа по подготовке к зачету | 3,75 | - |
| **Вид промежуточной аттестации (экзамен):** | - | |
| контактная работа | - | |
| самостоятельная работа по подготовке к экзамену | - | |
| **Общая трудоемкость дисциплины (в час. /з.е.)** | 108/3 | |

**4.СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ:**

При проведении учебных занятий обеспечивается развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств (включая при необходимости проведение интерактивных лекций, групповых дискуссий, ролевых игр, тренингов, анализ ситуаций и имитационных моделей, составленных на основе результатов научных исследований, проводимых организацией, в том числе с учетом региональных особенностей профессиональной деятельности выпускников и потребностей работодателей**).**

**4.1 Блоки (разделы) дисциплины.**

|  |  |
| --- | --- |
| № | Наименование блока (раздела) дисциплины |
| 1 | Методология кадастровой оценки недвижимости. Определение понятия «кадастровая стоимость», «кадастровая оценка». |
| 2 | Теоретические основы кадастровой оценки недвижимости. Массовая оценка как компонент системы налогообложения недвижимости. Основы налогообложения недвижимости. |
| 3 | Типизация, группировка и классификация объектов недвижимости. |
| 4 | Подходы и методы кадастровой оценки. Методологические подходы в федеральных стандартах оценки. Методы статистического моделирования. Статистическая модель стоимости. Метод типового объекта. Моделирование  стоимости на основе стоимости типовых объектов. Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости. |
| 5 | Организация проведения кадастровой оценки недвижимости. |
| 6 | Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. |
| 7 | Исследование практики применения методов массовой оценки. |

**4.2. Примерная тематика курсовых работ (проектов):**

Курсовая работа по дисциплине не предусмотрена учебным планом.

**4.3. Перечень занятий, проводимых в активной и интерактивной формах, обеспечивающих развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств. Практическая подготовка\*.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование блока (раздела) дисциплины** | **Занятия, проводимые в активной и интерактивной формах** | | **Практическая подготовка\*** |
| **Форма проведения занятия** | **Наименование видов занятий** |
| 1. | Методология кадастровой оценки недвижимости. Определение понятия «кадастровая стоимость», «кадастровая оценка». | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 2. | Теоретические основы кадастровой оценки недвижимости. Массовая оценка как компонент системы налогообложения недвижимости. Основы налогообложения недвижимости. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 3. | Типизация, группировка и классификация объектов недвижимости. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 4. | Подходы и методы кадастровой оценки. Методологические подходы в федеральных стандартах оценки. Методы статистического моделирования. Статистическая модель стоимости. Метод типового объекта. Моделирование  стоимости на основе стоимости типовых объектов. Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 5. | Организация проведения кадастровой оценки недвижимости. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания | Кадастровая оценка конкретного объекта недвижимости |
| 6. | Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |
| 7. | Исследование практики применения методов массовой оценки. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-дискуссия  выполнение практического задания |  |

**\***Практическая подготовка при реализации учебных предметов, курсов, дисциплин (модулей) организуется путем проведения практических занятий, практикумов, лабораторных работ и иных аналогичных видов учебной деятельности, **предусматривающих участие обучающихся в выполнении отдельных элементов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.**

**5. Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине:**

**5.1. Темы конспектов:**

1. Методология кадастровой оценки недвижимости. Определение понятия «кадастровая стоимость», «кадастровая оценка».
2. Теоретические основы кадастровой оценки недвижимости. Массовая оценка как компонент системы налогообложения недвижимости. Основы налогообложения недвижимости.
3. Типизация, группировка и классификация объектов недвижимости.
4. Подходы и методы кадастровой оценки. Методологические подходы в федеральных стандартах оценки. Методы статистического моделирования. Статистическая модель стоимости. Метод типового объекта. Моделирование
5. стоимости на основе стоимости типовых объектов. Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости.
6. Организация проведения кадастровой оценки недвижимости.
7. Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
8. Исследование практики применения методов массовой оценки.

**5.2. Вопросы для подготовки к практическим занятиям:**

1. Становление оценочной деятельности в РФ.
2. Государственное регулирование оценочной деятельности.
3. История оценочной деятельности в России.
4. Принципы оценки недвижимости.
5. Субъекты и объекты оценочной деятельности.
6. Международные стандарты оценки.
7. Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности.
8. Саморегулирование оценочной деятельности: положительный и отрицательный опыт.
9. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости.
10. Российские стандарты оценки.
11. Платность землепользования: земельный налог и арендная плата.
12. Рыночная оценка земель как экономический инструмент регулирования земельных отношений.

**5.3. Вопросы для устного опроса:**

1. Материалы кадастровой оценки как государственный информационный ресурс.
2. Понятия оценочной деятельности, рыночной и кадастровой стоимости.
3. Основные различия и взаимосвязь между индивидуальной стоимостной (рыночной) и кадастровой (массовой) оценкой.
4. Цель и задачи кадастровой оценки объектов недвижимости.
5. Основные направления использования материалов и результатов кадастровой оценки.
6. Нормативная цена и объективные причины перехода к кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.
7. Нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости: 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.
8. Современное законодательство об оценочной деятельности в РФ о государственной кадастровой оценке объектов недвижимости.
9. Принципы, подходы и методы индивидуальной рыночной оценки, используемые в рамках кадастровой оценки объектов недвижимости.
10. Методы массовой (кадастровой) оценки объектов недвижимости.
11. Технология проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.
12. Этапы проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.
13. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки.
14. Порядок формирования, предоставления и обработки перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.
15. Определение кадастровой стоимости.
16. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.
17. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости.
18. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов.
19. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.
20. Государственная кадастровая оценка земель других категорий.
21. Государственная кадастровая оценка ОКС. Общие положения. Методическое обеспечение выполнения работ. Методика и особенности технологии проведения кадастровой оценки.
22. Кадастровая оценка и инвентаризация объектов недвижимости. Понятие и основные отличия технической инвентаризация от государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.
23. Сроки, порядок проведения и особенности инвентаризации недвижимого имущества.
24. Этапы проведения инвентаризации недвижимого имущества.

**6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости**

**6.1. Текущий контроль**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  пп | № блока (раздела) дисциплины | Форма текущего контроля |
| 1 | Темы 1-7 | Проверка конспектов, выполнения практических заданий, устный опрос, тест |

**6.2. Примеры оценочных средств для текущего контроля успеваемости**

***Темы конспектов.***

Представлены в п. 5.1.

***Вопросы для подготовки к практическим занятиям.***

Представлены в п. 5.2.

***Вопросы для устного опроса.***

Представлены в п. 5.3.

***Примеры заданий для практических занятий.***

**Тема.** Кадастровая оценка земель.

**Задание 1.** Определите кадастровую стоимость вновь образованного земельного участка в границах дачного объединения, если площадь данного участка составляет 5 га. Средний для соответствующего объединения УПКС составляет 500 руб. за 1 м2. Среднее для муниципального района значение УПКС - 600 руб. за 1 м2. Кадастровая стоимость этого участка составит … млн руб.

**Задание 2.** Определите кадастровую стоимость земельного участка населенного пункта при изменении вида разрешенного использования земли. Значение УПКС земель вида разрешенного использования, соответствующего измененному виду, составляет 220 руб. за 1 м2. Площадь земельного участка - 35 000 м2.

**Задание 3**. Определите кадастровую стоимость вновь образованного земельного участка, который относится к землям водного фонда. Площадь оцениваемого участка - 20 га. Среднее значение УПКС - 200 руб. за 1 м2, минимальное значение - 100 руб. за 1 м2. Кадастровая стоимость составит … млн руб.

**Тема.** Оценка земельных ресурсов.

**Задание 4.** Ежегодный доход с 1 м2 земельного участка площадью 50 соток составляет 200 руб. Стака капитализации – 10%. Определить минимальную цену, которая будет выгодна собственнику участка.

**Задание 5.** Минимальная цена, за которую собственник участка земли согласиться его продать, составляет 2 500 000 руб. Годовая ставка процента – 12 %. Определите величину годового дохода, который приносит участок.

**Задание 6.** Инвестор анализирует предложение о покупке земельного участка для последующей перепродажи. Прогнозируемая цена продажи данного участка через три года составит 2,5 млн руб. Рассчитайте приемлемую цену покупки земельного участка для инвестора, которая обеспечит получение 20 %-ной ставки дохода на инвестиции по сложному проценту.

***Тестовые задания.***

1. Определите последовательность этапов определения кадастровой стоимости объекта с использованием методов массовой оценки:

1) определение кадастровой стоимости;

2) сбор и анализ информации о рынке объектов оценки, а также обоснование выбора вида модели кадастровой оценки;

3) анализ качества модели оценки;

4) сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;

5) сбор информации;

6) заключение договора на проведение кадастровой оценки и составление задания на оценку;

7) составление отчета об определении кадастровой стоимости объекта;

8) группировка объектов оценки;

9) определение ценообразующих факторов;

10) построение модели оценки.

2. Кадастровая стоимость определяется в целях:

1) налогообложения недвижимости;

2) купли-продажи недвижимости;

3) кадастрового учета.

3. Федеральные стандарты оценки «Определение кадастровой стоимости» имеют номер - № … (цифрой).

4. Согласно ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости» отчет об определении кадастровой стоимости объекта должен быть составлен не позднее … месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки:

А) пяти;

Б) шести;

В) семи.

5. Кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов должна определяться на дату:

1) осмотра земельного участка;

2) на которую формируется перечень объектов недвижимости для целей государственной кадастровой оценки;

3) составления договора на оценку.

6. Назовите подходы, которые используются для оценки земли.

1) затратный, сравнительный, доходный;

2) затратный и сравнительный;

3) доходный и сравнительный;

4) затратный и доходный.

7. Акт определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков оформляется для участков земли в пределах одного:

1) кадастрового квартала;

2) кадастрового номера;

3) вида разрешенного использования.

8. Установите последовательность кадастровой оценки участков земли:

1) определение УПКС земельных участков каждой группы/подгруппы;

2) определение кадастровой стоимости участков земли;

3) группировка земельных участков.

9. Укажите периодичность проведения государственной кадастровой оценки:

1) не реже одного раза в пять лет;

2) ежегодно;

3) не реже одного раза в три года;

4) не чаще одного раза в пять лет.

10. Укажите, какой документ оформляется по результатам определения кадастровой стоимости:

1) сертификат стоимости;

2) экспертное заключение;

3) отчет об определении кадастровой стоимости объекта;

4) мнение оценщика.

11. Решение о проведении государственной кадастровой оценки принимает:

1) орган местного самоуправления;

2) исполнительный орган государственной власти субъекта РФ;

3) собственник земельного участка;

4) Минэкономразвития России.

12. Назовите методы массовой оценки кадастровой стоимости, которые относятся к сравнительному подходу:

1) метод статистического/регрессионного моделирования;

2) метод прямой капитализации;

3) метод типового/эталонного объекта недвижимости;

4) метод моделирования на основе УПКС;

5) метод дисконтирования денежных потоков.

13. Назовите методы массовой оценки кадастровой стоимости, которые относятся к доходному подходу:

1) метод статистического/регрессионного моделирования;

2) метод прямой капитализации;

3) метод типового/эталонного объекта недвижимости;

4) метод моделирования на основе укрупненных показателей кадастровой стоимости;

5) метод дисконтирования денежных потоков.

14. Отчет об определении кадастровой стоимости должен быть составлен не позднее:

1) 30 дней с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки;

2) шести месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки;

3) семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки.

15. Возможное отклонение результатов расчетов по различным подходам - не более:

1) 10 %;

2) 20 %;

3) 30 %;

4) 40 %.

16. Установите последовательность этапов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости:

1) утверждение результатов кадастровой оценки;

2) принятие решения о государственной кадастровой оценке;

3) расчет кадастровой стоимости недвижимости и составление отчета о ее оценке.

**7. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Авторы | Место издания | Год издания | Наличие | |
| печатные издания | в ЭБС, адрес в сети Интернет |
| 1. | Оценка стоимости имущества: учебник | Павлова В.А. | Москва: Университет Синергия | 2017 |  | <http://biblioclub.ru/> |
| 2. | Кадастровая оценка земли и иной недвижимости: учебное пособие | Павлова В.А. | Санкт-Петербург: СПбГАУ | 2017 |  | <http://biblioclub.ru/> |
| 3. | Основы оценочной деятельности: учебник | Кацман В.Е., Косорукова И.В., Харитонов С.В., Шуклина М.А. | Москва: Университет Синергия | 2019 |  | <http://biblioclub.ru/> |

**8. Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:**

1. «НЭБ». Национальная электронная библиотека. – Режим доступа: [http://нэб.рф/](http://www.biblioclub.ru/)

2. «eLibrary». Научная электронная библиотека. – Режим доступа: [https://elibrary.ru](https://elibrary.ru/)

3. «КиберЛенинка». Научная электронная библиотека. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/>

4. ЭБС «Университетская библиотека онлайн». – Режим доступа: [http://www.biblioclub.ru/](http://www.knigafund.ru/)

5. Российская государственная библиотека. – Режим доступа: <http://www.rsl.ru/>

**9. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ:**

В ходе осуществления образовательного процесса используются следующие информационные технологии:

- средства визуального отображения и представления информации (LibreOffice) для создания визуальных презентаций как преподавателем (при проведении занятий) так и обучаемым при подготовке докладов для семинарского занятия.

- средства телекоммуникационного общения (электронная почта и т.п.) преподавателя и обучаемого.

- использование обучаемым возможностей информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» при осуществлении самостоятельной работы.

**9.1. Требования к программному обеспечению учебного процесса**

Для успешного освоения дисциплины, обучающийся использует следующие программные средства:

* Windows 10 x64
* MicrosoftOffice 2016
* LibreOffice
* Firefox
* GIMP

**9.2. Информационно-справочные системы (при необходимости):**

Не используются

**10. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий.

Для изучения дисциплины используется следующее оборудование: аудитория, укомплектованная мебелью для обучающихся и преподавателя, доской, ПК с выходом в интернет, мультимедийным проектором и экраном.

Для самостоятельной работы обучающихся используется аудитория, укомплектованная специализированной мебелью и техническими средствами (ПК с выходом в интернет и обеспечением доступа в электронно-информационно-образовательную среду организации).