

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ И. Т. ТРУБИЛИНА»**

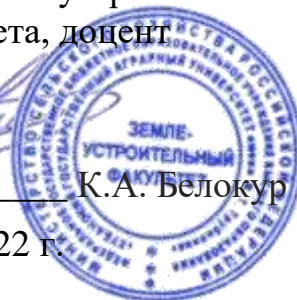
ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЙ ФАКУЛЬТЕТ

УТВЕРЖДАЮ

Декан землеустроительного
факультета, доцент


К.А. Белокур

25.04.2022 г.



Рабочая программа дисциплины

Кадастровая оценка недвижимости

Направление подготовки

21.04.02 Землеустройство и кадастры

Направленность

Управление земельными ресурсами

Уровень высшего образования

магистратура

Форма обучения

Очная

**Краснодар
2022**

Рабочая программа дисциплины «Кадастровая оценка недвижимости» разработана на основе ФГОС ВО по направлению 21.04.02 Землеустройство и кадастры (уровень магистратуры), утвержденного приказом Министерства науки и высшего образования РФ от 11 августа 2020 г. № 945

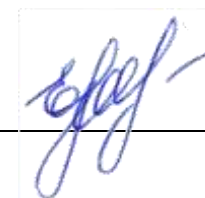
Автор:
канд. экон. наук, профессор



Е. В. Яроцкая

Рабочая программа обсуждена и рекомендована к утверждению решением кафедры землеустройства и земельного кадастра от 18.04.2022 г., протокол № 9.

Заведующий кафедрой
канд. экон. наук, профессор



Е. В. Яроцкая

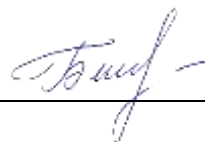
Рабочая программа одобрена на заседании методической комиссии землеустроительного факультета, протокол № 8 от 25.04.2022 г.

Председатель
методической комиссии,
канд.с.-х. наук, доцент



С. К. Пшидаток

Руководитель
основной профессиональной
образовательной программы
канд. экон. наук, профессор



Г. Н. Барсукова

1 Цель и задачи освоения дисциплины

Целью освоения дисциплины «Кадастровая оценка недвижимости» является формирование у обучающихся целостных знаний о методике, системе, процессе проведения кадастровой оценки объектов недвижимости.

Задачи дисциплины

- формирование знаний правового обеспечения кадастровой оценки объектов недвижимости;
- формирование знаний о методологии и способах определения кадастровой стоимости недвижимости;
- формирование знаний и практических навыков построения математических моделей кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- приобретение практических навыков выбора методов кадастровой оценки недвижимости в зависимости от полноты и достоверности информации об объектах оценки;
- формирование практических навыков проверки и анализа отчётов о кадастровой оценке, выявления ошибок при расчете кадастровой стоимости;
- формирование знаний процедур, этапов оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- приобретение практических навыков по определению возможности пересчета кадастровой стоимости объектов оценки и использования рыночной оценки при оспаривании.

2 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения ОПОП ВО

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

ПК-3. Способен осуществлять расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости

В результате изучения дисциплины «Кадастровая оценка недвижимости» обучающийся готовится к освоению трудовых функций и выполнению трудовых действий:

Профессиональный стандарт «Специалист по определению кадастровой стоимости»

ОТФ: Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости

ТФ: Определение (пересчет) кадастровой стоимости методами массовой оценки Е/01.7

Трудовые действия:

- Формирование групп объектов недвижимости для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- Формирование расчетных групп и подгрупп для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- Анализ влияния ценообразующих факторов на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- Определение (пересчет) кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки, в том числе объектов недвижимости, в отношении кадастровой стоимости которых выявлены ошибки, вновь учтенных объектов недвижимости.
- Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- Проверка результатов и процессов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

ТФ: Рассмотрение отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости и определение возможности установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости

Трудовые действия:

- Проверка достоверности сведений об объектах недвижимости, приведенных в отчетах об определении рыночной стоимости объектов недвижимости.
- Проверка методов, подходов и расчетов рыночной стоимости объектов недвижимости.
- Проверка отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.
- Рассмотрение заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.
- Подготовка решений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости

3 Место дисциплины в структуре ОПОП ВО

«Кадастровая оценка недвижимости» является дисциплиной части, формируемой участниками образовательных отношений ОПОП ВО подготовки обучающихся по направлению 21.04.02 Землеустройство и кадастры, направленность «Управление земельными ресурсами».

4 Объем дисциплины (144 часа, 4 зачетных единиц)

Виды учебной работы	Объем, часов
Контактная работа	29
в том числе:	
– аудиторная по видам учебных занятий	26
– лекции	14
– практические	12
– лабораторные	
– внеаудиторная	3
– зачет	
– экзамен	3
– защита курсовых работ (проектов)	
Самостоятельная работа	115
в том числе:	
– курсовая работа (проект)	
– прочие виды самостоятельной работы	115
Итого по дисциплине	144

5 Содержание дисциплины

По итогам изучаемой дисциплины обучающиеся сдают экзамен.

Дисциплина изучается на 2 курсе, в 3 семестре по учебному плану очной формы обучения.

Содержание и структура дисциплины по очной форме обучения

№ п/п	Тема. Основные вопросы	Формируемые компетенции	Семестр	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)							
				Лекции	в том числе в форме практической подготовки	Практические занятия	в том числе в форме практической подготовки	Лабораторные занятия	в том числе в форме практической подготовки*	Самостоятельная работа	
1	1 Правовое обеспечение государственной кадастровой оценки 1.1 Федеральный уровень регулирования проведения государственной кадастровой оценки 1.2 Региональный уровень регулирования проведения государственной кадастровой оценки 1.3 Методические указания о государственной кадастровой оценке: основные разделы	ПК-3	3	2		1					23
2	2 Технология и методы государственной кадастровой оценки 2.1 Общие положения 2.2 Обработка информации, содержащейся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке 2.3 Сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости 2.4 Сбор и обработка информации о значениях ценообразующих факторов 2.5 Группировка объектов оценки 2.6 Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости	ПК-3	3	6		2					23
3	3 Проведение оценочного зонирования 3.1 Цель оценочного зонирования 3.2 Методы оценочного зонирования	ПК-3	3	2		3					23

№ п/п	Тема. Основные вопросы	Формируемые компетенции	Семестр	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)						
				Лекции	в том числе в форме практической подготовки	Практические занятия	в том числе в форме практической подготовки	Лабораторные занятия	в том числе в форме практической подготовки*	Самостоятельная работа
	3.3 Информационное обеспечение оценочного зонирования									
4	4 Определение кадастровой стоимости методами массовой оценки 4.1 Сравнительный подход 4.2 Метод статистического моделирования в рамках сравнительного подхода 4.2 Затратный подход 4.3 Доходный подход	ПК-3	3	2		4				23
5	5 Результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости 5.1 Формирование отчёта об оценке 5.2 Контроль и утверждение отчёта об оценке 5.3 Оспаривание кадастровой стоимости 5.4 Современные прикладные компьютерные программы для проведения кадастровой оценки недвижимости	ПК-3	3	2		5				23
Итого				14	-	12	-	-	-	115

*Содержание практической подготовки представлено в приложении к рабочей программе дисциплины.

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

1. Кадастровая оценка недвижимости: метод. рекомендации для организации контактной и самостоятельной работы / сост. Е.В. Яроцкая. – Краснодар: КубГАУ, 2022. – 52 с. – [Электронный ресурс]: Режим доступа: <https://edu.kubsau.ru/>

7 Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации

7.1 Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП ВО

Номер семестра*	Этапы формирования и проверки уровня сформированности компетенций по дисциплинам, практикам в процессе освоения ОПОП ВО
ПК-3 Способен осуществлять расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости	
1	<i>Современные методы статистического анализа кадастровых данных</i>
12	Кадастр недвижимости
3	Экономика землепользования
3	Экономика недвижимости
3	Кадастровая оценка недвижимости
24	Технологическая практика
4	Преддипломная практика

7.2 Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкалы оценивания

Планируемые результаты освоения компетенции (индикаторы достижения компетенции)	Уровень освоения				Оценочное средство
	неудовлетворительно (минимальный не достигнут)	удовлетворительно (минимальный пороговый)	хорошо (средний)	отлично (высокий)	
ПК-3 Способен осуществлять расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости					
ПК-3.1 – Знает законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности, государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, налогового законодательства и применяет их при определении (пересчете) кадастровой стоимости объектов недвижимости	Уровень знаний ниже минимальных требований, имели место грубые ошибки При решении стандартных задач не продемонстрированы основные умения, имели место грубые ошибки, не	Минимально допустимый уровень знаний, допущено много негрубых ошибок. Продемонстрированы основные умения, решены типовые задачи. Имеется минимальный набор навыков для	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, допущено несколько негрубых ошибок. Продемонстрированы все основные умения, решены все основные	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, без ошибок. Продемонстрированы все основные умения, решены все основные задачи с отдельными не-	Задачи, тест, вопросы и задания к экзамену

Планируемые результаты освоения компетенции (индикаторы достижения компетенции)	Уровень освоения				Оценочное средство
	неудовлетворительно (минимальный не достигнут)	удовлетворительно (минимальный пороговый)	хорошо (средний)	отлично (высокий)	
<p>ПК-3.2 – Применяет методологию и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости для отдельных групп и подгрупп объектов недвижимости методами массовой оценки</p> <p>ПК-3.5 – Анализирует, контролирует результаты и процессы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости</p> <p>ПК-3.6 – Знает процедуру, этапы оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости и определяет возможность использования рыночной оценки при оспаривании</p>	продемонстрированы базовые навыки	решения стандартных задач с некоторыми недочетами	задачи с негрубыми ошибками, продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач	существенными недочетами, продемонстрированы навыки при решении нестандартных задач	

7.3 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения ОПОП ВО

Оценочные средства для текущего контроля

Компетенция: Способен осуществлять расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости (ПК-3).

Тесты (приведены примеры)

1. К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов недвижимости относится информация (уберите лишнее):

- а) о физических свойствах объекта оценки;
- б) о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- в) информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости;
- г) о кадастровом номере объекта оценки.

2. К какому типу ценообразующих факторов относится фактор «расстояние от объекта оценки до центра населенного пункта» для оценки земель населенных пунктов:

- а) факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости;
- б) факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости;
- в) факторы, характеризующие объект недвижимости.

3. Какой ценообразующий фактор не относится к земельным участкам?

- а) плотность застройки земельного участка;
- б) характеристики застройки земельного участка;
- в) удаленность от рынков сбыта.

4. Случаи проведения внеочередной государственной кадастровой оценки (уберите лишнее):

- а) в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости в отношении тридцати и более процентов объектов недвижимости;
- б) в случае снижения индекса рынка недвижимости;
- в) в случае изменения основных и дополнительных характеристик объектов недвижимости.

5. Индивидуальный расчет может применяться при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

- а) требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;
- б) определения кадастровой стоимости единых недвижимых комплексов и единых производственно-технологических комплексов, в силу их сложности;
- в) требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;
- г) невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
- д) определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.

б. _____ объект недвижимости является объектом недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования, ко-

того наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка

- а) *типовой;*
- б) *уникальный;*
- в) *основной.*

7. Для каких целей определяется типовой объект недвижимости при проведении кадастровой оценки?

- а) *для проведения оценочного зонирования;*
- б) *для построения модели кадастровой оценки;*
- в) *для выявления ценообразующих факторов.*

8. Для каких объектов недвижимости применяется Метод индексации прошлых результатов?

- а) *объектов капитального строительства и земельных участков земель населённых пунктов;*
- б) *объектов капитального строительства;*
- в) *земельных участков земель населённых пунктов.*

9. От каких типов факторов зависит кадастровая стоимость объектов капитального строительства:

- а) *факторов, характеризующих макроэкономическую среду;*
- б) *факторов, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка;*
- в) *факторов, характеризующих объект оценки;*
- г) *все вышеперечисленное.*

10. На чем основан доходный подход к определению кадастровой стоимости объектов капитального строительства:

- а) *на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости;*
- б) *на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости;*
- в) *на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости;*
- г) *все вышеперечисленное.*

11. Какой подход используется только для проверки результатов, полученных с применением иных подходов при государственной кадастровой оценке объектов капитального строительства:

- а) *доходный;*
- б) *затратный*
- в) *сравнительный;*
- г) *аналитический.*

12. Какой принцип оценки объектов недвижимости определяет степень взаимодействия между субъектами на рынке недвижимости:

- а) принцип соответствия;
- б) принцип конкуренции;
- в) принцип спроса и предложения;
- г) принцип зависимости.

13. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если

- а) результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц;
- б) результаты определения кадастровой стоимости выше рыночной стоимости;
- в) результаты определения кадастровой стоимости не соответствуют данным оценочного зонирования.

14. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены

- а) в комиссии или в суде по заявлению об оспаривании;
- б) только в комиссии по заявлению об оспаривании;
- в) только в суде по заявлению об оспаривании;

15. К заявлению об оспаривании кадастровой стоимости прилагаются (уберите лишнее):

- а) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- б) копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;
- в) отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа;
- г) межевой или технический план на объект недвижимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа

16. Каким нормативно-правовым документом допускается возможность установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости?

- а) Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
- б) Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

в) Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"

Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке"

а) Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)"

Задачи (приведены примеры)

Задача 1. Для построения статистической модели расчета кадастровой стоимости оценочной группы города «Морское побережье» было подобрано 90 объектов аналогов со множеством ценообразующих факторов, которые представлены в таблице:

№ объекта	Удельная цена	Численность населения в населенном пункте, чел.	Расстояние до моря, лыжных трасс (для НП морских и горнолыжных курортных районов), м	Расстояние объекта до центра населенного пункта, м	№ объекта	Удельная цена	Численность населения в населенном пункте, чел.	Расстояние до моря, лыжных трасс (для НП морских и горнолыжных курортных районов), м	Расстояние объекта до центра населенного пункта, м	№ объекта	Удельная цена	Численность населения в населенном пункте, чел.	Расстояние до моря, лыжных трасс (для НП морских и горнолыжных курортных районов), м	Расстояние объекта до центра населенного пункта, м
1	75369*n	74887	550	0	31	56196	74887	2550	1850	61	71927	74887	1050	550
2	57339	74887	2150*n	1550	32	55383	74887	2550	1850	62	69874	74887	1250	550
3	62255	74887	2150*n	1550	33	57246	74887	2550	1850	63	80386	74887	750	350
4	67463	74887	2150*n	1550	34	58986	74887	2550	1850	64	65737	74887	1050	650
5	57823	74887	2150*n	1550	35	60385	74887	2350	1750	65	72127	74887	1050	650
6	56604	74887	2150*n	1550	36	64981	74887	2350	1750	66	73183	74887	1250	950
7	59833	74887	2150*n	1550	37	67094	74887	650	350	67	59385	74887	750	2150
8	65632	74887	2150*n	1550	38	69081	74887	650	350	68	67651	74887	750	2150
9	54890	74887	2150*n	1550	39	68178	74887	650	350	69	63052	74887	750	2550
10	65246*n	74887	2150*n	1550	40	63083	74887	1050	550	70	63461	74887	750	2550
11	63278	74887	2150*n	1550	41	64559	74887	1250	550	71	64640	74887	750	2550
12	59319	74887	2150*n	1550	42	64654	74887	1250	550	72	65912	74887	650	2650
13	55450	74887	2150*n	1550	43	63329	74887	1250	550	73	62532	74887	650	2650
14	56612	74887	2150*n	1550	44	74530	74887	1250	550	74	65912	74887	650	2650
15	56422	74887	2150*n	1550	45	65324	74887	1250	550	75	58707	74887	650	2650
16	66167	74887	2150*n	1550	46	71346	74887	1250	550	76	70989	74887	1150	750
17	64180	74887	2150*n	1550	47	63973	74887	1250	550	77	70989	74887	1150	750
18	64180	74887	2150*n	1550	48	67350	74887	1250	550	78	70469	74887	1150	750
19	56502*n	74887	2150*n	1550	49	67929	74887	1250	550	79	64393	74887	450	2650
20	62208	74887	2050	1450	50	67150	74887	650	450	80	65032	74887	450	2650
21	74887	74887	550*n	350	51	71294	74887	1050	550	81	60925	74887	450	2650
22	72686	74887	550*n	350	52	68914	74887	1050	550	82	69559	74887	550	2750
23	79567	74887	550*n	350	53	72319	74887	1050	550	83	64651	74887	550	2750
24	76976	74887	550*n	350	54	74001	74887	1050	550	84	62166	74887	550	2750
25	80795	74887	650	150	55	70658	74887	1050	550	85	63817	74887	550	2750
26	74293	74887	650	150	56	73805	74887	1050	550	86	68494	74887	550	2750
27	69761	74887	750	350	57	68304	74887	1050	550	87	64321	74887	550	2950

28	74997	74887	150	0	58	76721	74887	1050	550	88	65831	74887	550	2950
29	76443	74887	150	0	59	64478	74887	1050	550	89	62819	74887	550	2950
30	58885*п	74887	2550	1850	60	66567	74887	1050	550	90	66689	74887	550	2950

Необходимо:

- 1) провести корреляционный анализ;
- 2) построить множественную регрессионную модель;
- 3) провести регрессионный анализ;
- 4) построить нелинейные регрессионные модели;
- 5) проверить качество построенных моделей.

В задании *n* –это номер обучающегося в списке группы.

Привести решение задачи с применением Excel

Задача 2. Проверка кадастровой стоимости с использованием результатов оценочного зонирования территории с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня цен для каждого вида использования объектов.

Характеристика	Значение
1	2
Кадастровый номер	23:40:0606002:421
Населенный пункт	г Геленджик
Тип объекта	Земельный участок
Разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Площадь	530

Формула модели

$$Y = 183.92 * \exp(\text{метка}(\text{Муниципальный район, городской округ}) * 0.421114 + (8348.09 / (\text{Расстояние до моря (для муниципальных образований с морским побережьем)} + 18240)) * 4.75317 + ((\text{Расстояние от территории до населенного пункта- место жительства правообладателей ЗУ} + 8.8) / 8.26503) * (-0.166955) + \text{метка}(\text{Наличие дорог с твердым покрытием на более чем 30 \% территории}) * (-0.277986) + \text{метка}(\text{Наличие морского порта (для муниципальных образований с морским побережьем)})$$



Рисунок – Обзорная схема расположения ТСО «Светлая поляна» на Тематической схеме ценового зонирования г. Геленджик

Проверить расчёт кадастровой стоимости земельного участка с использованием результатов оценочного зонирования территории

По согласованию с преподавателем выбрать самостоятельно земельный участок в целях проверки его кадастровой стоимости с использованием результатов оценочного зонирования.

Оценочные средства для промежуточного контроля

Компетенции:

Способен осуществлять расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости (ПКС-3).

Вопросы к экзамену:

1. Основные положения Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ
2. Цели, задачи, принципы, порядок проведения государственной кадастровой оценки недвижимости согласно законодательству

3. Государственное регулирование проведения государственной кадастровой оценки
4. Полномочия и обязанности бюджетных учреждений в сфере государственной кадастровой оценки в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ
5. Государственный мониторинг проведения государственной кадастровой оценки
6. Полномочия региональных органов власти и бюджетных учреждений при проведении государственной кадастровой оценки недвижимости
7. Основные требования к работникам бюджетного учреждения, привлекаемых к определению кадастровой стоимости
8. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки согласно законодательству
9. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки согласно законодательству
10. Перечень объектов оценки: формирование, обработка, требования
11. Обработка бюджетным учреждением информации, содержащейся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке
12. Субъекты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на федеральном и региональном уровне
13. Определение кадастровой стоимости в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ
14. Методические указания о государственной кадастровой оценке: основные разделы
15. Цель анализа информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, но влияющей на их стоимость при формировании отчёта о кадастровой оценке
16. Составные части раздела об обзоре состояния рынка недвижимости (в целом) при формировании отчёта о кадастровой оценке
17. Составные части раздела об обзоре сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости при формировании отчёта о кадастровой оценке
18. Составные части раздела о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений) при формировании отчёта о кадастровой оценке
19. Составные части раздела анализа иной информации, необходимой для определения стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке при формировании отчёта о кадастровой оценке
20. Критерии анализа информации о рыночных ценах за объекты недвижимости по каждому из полученных сегментов при формировании отчёта о кадастровой оценке

21. Этапы объединения в группы и подгруппы объектов оценки из Перечня при проведении кадастровой оценки
22. Этапы сбора информации о недостающих или противоречивых характеристиках объектов оценки из Перечня при проведении кадастровой оценки
23. Сбор бюджетным учреждением сведений о значениях ценообразующих факторов
24. Проблемы информационного обеспечения государственной кадастровой оценки недвижимости на современном этапе и возможные пути решения
25. Определение кадастровой стоимости в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ
26. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ
27. Модельный подход к массовой оценке, типы моделей, основные этапы построения
28. Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости
29. Задачи корреляционного анализа при построении модели оценки кадастровой стоимости
30. Задачи регрессионного анализа при построении модели оценки кадастровой стоимости
31. Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета
32. Типовой объект недвижимости при проведении кадастровой оценки
33. Современные прикладные компьютерные программы для проведения кадастровой оценки недвижимости
34. Цель и порядок проведения оценочного зонирования
35. Методы оценочного зонирования
36. Информационное обеспечение оценочного зонирования
37. Сравнительный подход при массовой оценке объектов недвижимости
38. Затратный подход при массовой оценке объектов недвижимости
39. Доходный подход при массовой оценке объектов недвижимости
40. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых внесены изменения
41. Контроль проведения оценочного зонирования
42. Цели и задачи контроля качества результатов определения кадастровой стоимости

43. Роль и полномочия Росреестра при контроле качества результатов определения кадастровой стоимости
44. Роль и полномочия органов региональной власти при контроле качества результатов определения кадастровой стоимости
45. Проверка кадастровой стоимости объектов недвижимости с использованием результатов оценочного зонирования
46. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости
47. Основные (обязательные) разделы отчёта о кадастровой оценке
48. Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ
49. Исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости
50. Цели, задачи, проблемы оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости
51. Процедура рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости в Комиссии об оспаривании
52. Процедура рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости при обращении в суд
53. Отчёт о рыночной стоимости объекта недвижимости для целей оспаривания кадастровой стоимости
54. Рассмотрение заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости
55. Подготовка решений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости,
56. Подготовка решений об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости
57. Сравнительный анализ рыночной и кадастровой оценки объектов недвижимости
58. Особенности проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и земель населённых пунктов
59. Особенности проведения кадастровой оценки машино-мест
60. Особенности проведения кадастровой оценки Единых недвижимых комплексов
61. Контроль графической части отчёта о кадастровой оценке
62. Применение ГИС при проведении кадастровой оценки
63. Использование электронных карт Google, Яндекс при определении значений ценообразующих факторов и их контроль

Задания для проведения экзамена (приведён пример)

Задача 1.

Рассчитать кадастровую стоимость объекта недвижимости по модели и сравнить с существующим значением

Формула модели

$$Y = 56735.4 * (((\text{Численность населения в населенном пункте, чел.} + 13957.8) / 73767.2 + 0)^{0.379076}) * ((1440.71 / (\text{Расстояние до моря (для НП морских курортных районов), м} + 850) + 0.5)^{0.195127}) * ((1499.35 / (\text{Расстояние объекта до центра населенного пункта, м} + 1880) + 0.5)^{0.829178}) * ((\text{метка (Состояние здания)} + 0)^{0.43728}) * ((\text{метка (Код материала стен)} + 0)^{0.430718})$$

Варианты кадастровых номеров объектов недвижимости:

23:40:0404010:909	23:40:0414001:333
23:40:0404010:1307	23:40:0414001:657
23:40:0404010:555	23:40:0414001:562
23:40:0404003:584	23:40:0414001:720
23:40:0404003:760	23:40:0403018:111
23:40:0404010:1679	23:40:0403018:709
23:40:0404010:1820	23:40:0403035:9
23:40:0404010:3570	23:40:0412008:271
23:40:0414001:463	23:40:0407009:1900

Задача 2.

Для построения статистической модели расчета кадастровой стоимости ОКС оценочной группы были подобраны объекты аналоги со множеством ценнообразующих факторов, которые представлены в таблице

Наименование НП	Удельная цена, (Y)	Расстояние до объектов индустрии отдыха и развлечений городского значения, м (X1)	Расстояние объекта до центра населенного пункта, м (X2)	Код материала стен (блок - 1; кирпич - 2, монолит - 3) (X3)	Наименование НП	Удельная цена, (Y)	Расстояние до объектов индустрии отдыха и развлечений городского значения, м	Расстояние объекта до центра населенного пункта, м (X2)	Код материала стен (блок - 1; кирпич - 2, монолит - 3) (X3)
город А	41347	29	0	1	город А	23116	3050	550	3
город А	43434	650	1 550	1	город А	24324	3050	550	3
город А	49582	650	1 550	1	город А	29374	250	550	3
город А	42610	550	1 550	1	город А	27226	1250	550	3
город А	36908	550	1 550	2	город А	27819	250	550	3
город А	39958	450	1 550	2	город А	30557	250	550	3
город А	46729	150	1 550	2	город А	24807	450	550	3
город А	46568	550	1 550	2	город А	23984	450	550	3
город А	47522	450	1 550	2	город А	22435	250	550	3

город А	42708	450	1 550	2	город А	23827	250	450	3
город А	45734	0	1 550	2	город А	28598	1450	550	3
город А	46090	0	1 550	2	город А	20632	1450	550	3
город А	39672	0	1 550	2	город А	25681	850	550	3
город А	39880	450	1 550	2	город А	26639	250	550	3
город А	31589	450	1 550	2	город А	20741	1250	550	3
город А	31791	0	1 550	2	город А	22561	1250	550	3
город А	32505	0	1 550	1	город А	23052	1450	550	3
город А	26886	1050	1 550	1	город А	33274	1050	550	3
город А	32199	1050	1 550	1	город А	32579	1450	550	3
город А	32394	650	1 450	3	город А	28435	450	550	3
город А	29923	0	350	2	город А	30516	1250	550	3
город А	28253	550	350	2	город А	31179	0	550	1
город А	32209	550	350	2	город А	29136	250	350	1
город А	29303	550	350	2	город А	27869	0	650	1
город А	28844	550	150	1	город А	28025	0	650	1
город А	28475	1050	150	1	город А	31166	250	950	1
город А	29028	1050	350	3	город А	32981	250	2 150	2
город А	29212	1050	0	1	город А	29939	850	2 150	2
город А	24109	850	0	2	город А	28447	1050	2 550	1
город А	30030	850	1 850	1	город А	31460	250	2 550	1
город А	30921	850	1 850	1	город А	32657	0	2 550	1
город А	18605	0	1 850	1	город А	26626	0	2 650	3
город А	30654	550	1 850	1	город А	33787	0	2 650	3
город А	27917	1050	1 850	1	город А	20073	0	2 650	3
город А	29524	0	1 750	1	город А	25227	0	2 650	3
город А	26199	250	1 750	1	город А	21635	250	750	2
город А	23575	450	350	2	город А	34592	450	750	1
город А	25977	3850	350	2	город А	31052	650	750	1
город А	26676	2850	350	2	город А	26911	1250	2 650	1
город А	29674	0	550	3	город А	33202	1350	2 650	1

Задания к задаче 2:

1. С использованием Excel провести корреляционный анализ
2. С использованием Excel построить множественную линейную регрессионную модель
3. С использованием Excel провести регрессионный анализ;
4. С использованием Excel построить нелинейные регрессионные модели;
5. С использованием Excel проверить качество построенных моделей.

Компетенции:

Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, вырабатывать стратегию действий (УК-1).

Способен при рассмотрении отчетов об оценке рыночной стоимости

объектов недвижимости определять возможность установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости (ПКС-4).

Вопросы к экзамену:

Задания для проведения экзамена (приведён пример)

Задача

По результатам оценочного зонирования (см. рис.) г. Краснодара земель сельскохозяйственного назначения группы «Садоводство или огородничество» сегмент «13. Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (полные результаты выдает преподаватель) проверить результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня рыночных цен используя модель оценки.

Формула модели

$$Y = -1897.54 + 1850.08 * (17.7362 / (\text{Расстояние от территории до административного центра муниципального образования} + 5.59)) + 1030.52 * \text{метка}(\text{Расстояние от территории до ближайшей остановки общественного транспорта}) + 584.55 * \text{метка}(\text{Наличие коммуникаций})$$

Из перечисленных на карте садоводств и вариантов кадастровых кварталов выбрать один земельный участок категории сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «Для ведения гражданами садоводства и огородничества» и провести проверку.

Сделать выводы.

Варианты кадастровых кварталов:

23:43:0120005

23:43:0110019

23:07:0301030

23:43:0120009

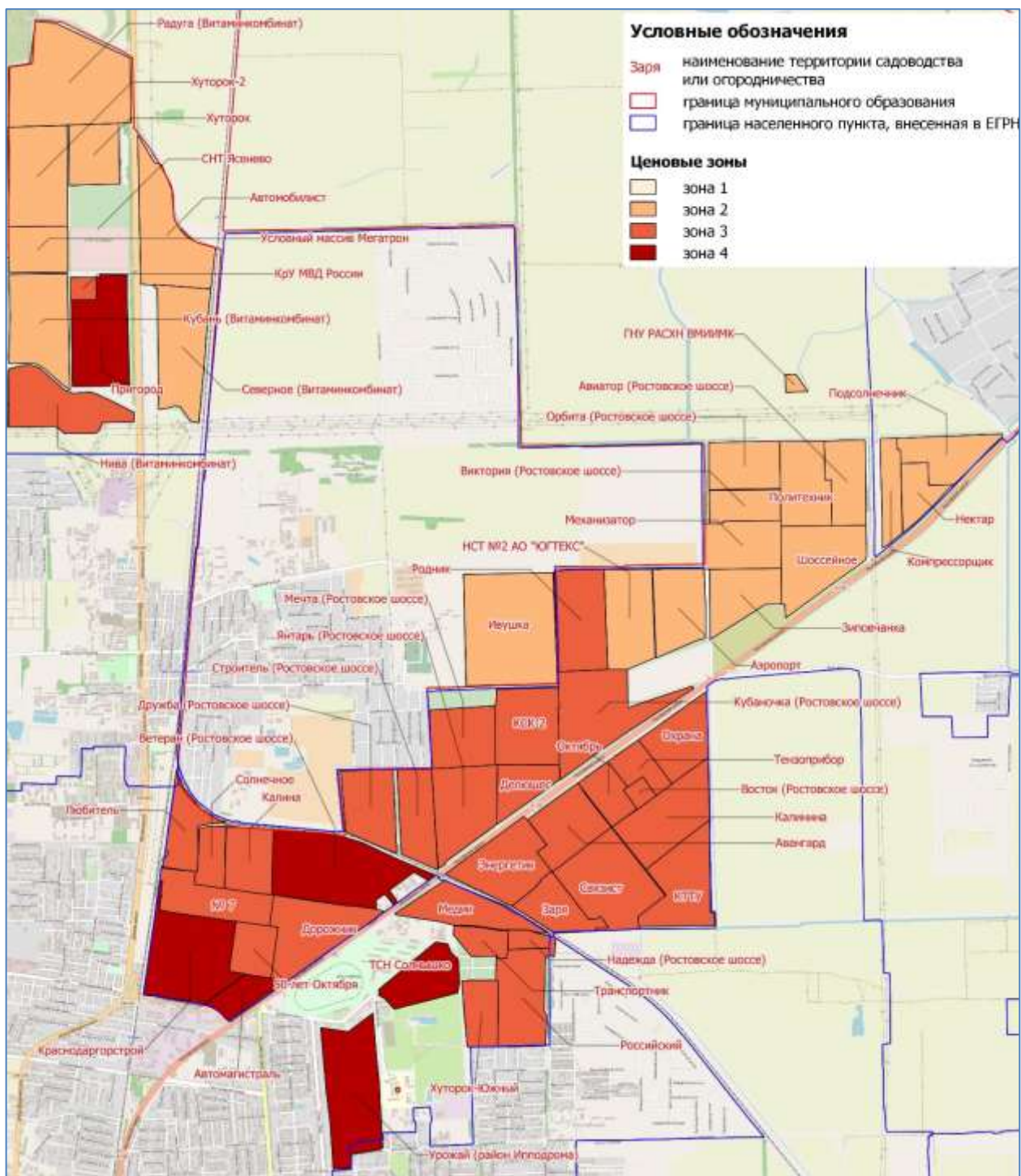


Рисунок – Тематическая схема ценового зонирования Прикубанского внутригородского округа г. Краснодар, в районе Витаминкомбината и Ростовского шоссе

7.4 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков характеризующих этапы формирования компетенций

Контроль освоения дисциплины и оценка знаний обучающихся производится в соответствии с Пл КубГАУ 2.5.1 «Текущий контроль успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся».

Критериями оценки реферата являются: новизна текста, обоснованность выбора источников литературы, степень раскрытия сущности вопроса, соблюдения требований к оформлению.

Оценка **«отлично»** – выполнены все требования к написанию реферата: обозначена проблема и обоснована её актуальность; сделан анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция; сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём; соблюдены требования к внешнему оформлению.

Оценка **«хорошо»** – основные требования к реферату выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём реферата; имеются упущения в оформлении.

Оценка **«удовлетворительно»** – имеются существенные отступления от требований к реферированию. В частности, тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании реферата; отсутствуют выводы.

Оценка **«неудовлетворительно»** – тема реферата не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы или реферат не представлен вовсе.

Критерии оценки знаний при проведении тестирования

Оценка **«отлично»** выставляется при условии правильного ответа студента не менее чем на 85 % тестовых заданий;

Оценка **«хорошо»** выставляется при условии правильного ответа студента не менее чем на 70 % тестовых заданий;

Оценка **«удовлетворительно»** выставляется при условии правильного ответа студента не менее чем на 51 %;

Оценка **«неудовлетворительно»** выставляется при условии правильного ответа студента менее чем на 50 % тестовых заданий.

Результаты текущего контроля используются при проведении промежуточной аттестации.

Критерии оценки на экзамене

Оценка **«отлично»** выставляется обучающемуся, который обладает всесторонними, систематизированными и глубокими знаниями материала учебной программы, умеет свободно выполнять задания, предусмотренные учебной программой, усвоил основную и ознакомился с дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой. Как правило, оценка «отлично»

выставляется обучающемуся усвоившему взаимосвязь основных положений и понятий дисциплины в их значении для приобретаемой специальности, проявившему творческие способности в понимании, изложении и использовании учебного материала, правильно обосновывающему принятые решения, владеющему разносторонними навыками и приемами выполнения практических работ.

Оценка **«хорошо»** выставляется обучающемуся, обнаружившему полное знание материала учебной программы, успешно выполняющему предусмотренные учебной программой задания, усвоившему материал основной литературы, рекомендованной учебной программой. Как правило, оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, показавшему систематизированный характер знаний по дисциплине, способному к самостоятельному пополнению знаний в ходе дальнейшей учебной и профессиональной деятельности, правильно применяющему теоретические положения при решении практических вопросов и задач, владеющему необходимыми навыками и приемами выполнения практических работ.

Оценка **«удовлетворительно»** выставляется обучающемуся, который показал знание основного материала учебной программы в объеме, достаточном и необходимым для дальнейшей учебы и предстоящей работы по специальности, справился с выполнением заданий, предусмотренных учебной программой, знаком с основной литературой, рекомендованной учебной программой. Как правило, оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, допустившему погрешности в ответах на экзамене или выполнении экзаменационных заданий, но обладающему необходимыми знаниями под руководством преподавателя для устранения этих погрешностей, нарушающему последовательность в изложении учебного материала и испытывающему затруднения при выполнении практических работ.

Оценка **«неудовлетворительно»** выставляется обучающемуся, не знающему основной части материала учебной программы, допускающему принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных учебной программой заданий, неуверенно с большими затруднениями выполняющему практические работы. Как правило, оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, который не может продолжить обучение или приступить к деятельности по специальности по окончании университета без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

8 Перечень основной и дополнительной учебной литературы

Основная учебная литература

1. Коланьков С.В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебник/ Коланьков С.В. – Электрон. текстовые данные. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019. – 444 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/78734.html>. – ЭБС «IPRbooks».

2. Липски, С. А. Правовое регулирование проведения государственной кадастровой оценки : учебное пособие / С. А. Липски. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 79 с. — ISBN 978-5-4486-0191-0. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/71575.html>

3. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман ; под редакцией В. А. Швандар. — 2-е изд. — Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 461 с. — ISBN 978-5-238-01152-3. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/81527.html>

Дополнительная учебная литература

1. Бурмакина Н.И. Правовое регулирование оценочной деятельности в сфере недвижимости [Электронный ресурс]: лекция / Бурмакина Н.И. – Электрон. текстовые данные. – М.: Российский государственный университет правосудия, 2017. – 64 с. – 978-5-93916-590-7. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/74171.html>

2. Кожухар В.М. Основы управления недвижимостью [Электронный ресурс]: практикум/ Кожухар В.М. – Электрон. текстовые данные. – М.: Дашков и К, 2015. – 199 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/10950>. – ЭБС «IPRbooks», по паролю.

3. Хотько, А. В. Перспективы оспаривания в суде результатов государственной кадастровой оценки земель : монография / А. В. Хотько. - Москва : РИОР, 2010. — 282 с. - ISBN 978-5-369-00706-8. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/250294>

4. Экономика недвижимости: учеб. пособие / Г. Н. Барсукова. – Краснодар: КубГАУ, 2019. – 112 с. Режим доступа: https://edu.kubsau.ru/~file.php/111~/EHkonomika_nedvizhimosti_495160_v1_.PDF

9 Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

Перечень ЭБС

№	Наименование	Тематика	Ссылка
1.	Znanium.com	Универсальная	https://znanium.com/
2.	IPRbook	Универсальная	http://www.iprbookshop.ru/
3.	Издательство «Лань»	Универсальная	http://e.lanbook.com/
4.	Образовательный портал КубГАУ	Универсальная	https://edu.kubsau.ru/

Перечень Интернет сайтов:

1. Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> свободный. – Загл. с экрана
2. eLIBRARY.RU - научная электронная библиотека [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://elibrary.ru/>, свободный. – Загл. с экрана
3. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/> свободный. – Загл. с экрана
4. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru/> свободный. – Загл. с экрана

10 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Кадастровая оценка недвижимости: метод. рекомендации для организации контактной и самостоятельной работы / сост. Е.В. Яроцкая. – Краснодар: КубГАУ, 2022. – 52 с. – [Электронный ресурс]: Режим доступа: <https://edu.kubsau.ru/>

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

Информационные технологии, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, позволяют:

- обеспечить взаимодействие между участниками образовательного процесса, в том числе синхронное и (или) асинхронное взаимодействие посредством сети "Интернет";

- фиксировать ход образовательного процесса, результатов промежуточной аттестации по дисциплине и результатов освоения образовательной программы;

- организовать процесс образования путем визуализации изучаемой информации посредством использования презентаций, учебных фильмов;

- контролировать результаты обучения на основе компьютерного тестирования.

Перечень лицензионного программного обеспечения

№	Наименование	Краткое описание
1	Microsoft Windows	Операционная система
2	Microsoft Office (включает Word, Excel, PowerPoint)	Пакет офисных приложений
3	Система тестирования INDIGO	Тестирование

Перечень профессиональных баз данных и информационных справочных систем

№	Наименование	Тематика	Электронный адрес
1	Научная электронная библиотека eLibrary	Универсальная	https://elibrary.ru/
2	Гарант	Правовая	https://www.garant.ru/
3	КонсультантПлюс	Правовая	https://www.consultant.ru/

12 Материально-техническое обеспечение для обучения по дисциплине

№ п/п	Наименование учебных предметов, курсов, дисциплин (модулей), практики, иных видов учебной деятельности, предусмотренных учебным планом образовательной программы	Наименование помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом, в том числе помещения для самостоятельной работы, с указанием перечня основного оборудования, учебно-наглядных пособий и используемого программного обеспечения	Адрес (местоположение) помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом (в случае реализации образовательной программы в сетевой форме дополнительно указывается наименование организации, с которой заключен договор)
1.	Кадастровая оценка недвижимости	Помещение № 402 ГД - учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации: посадочных мест — 60; площадь — 68 кв.м; технические средства обучения: (компьютер персональный — 25 шт.); доступ к сети «Интернет»;	350044, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Калинина, 13

		<p>доступ в электронную информационно-образовательную среду университета; программное обеспечение: Windows, Office; специализированная мебель (учебная доска, учебная мебель).</p> <p>Помещение № 403 ГД – учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации: посадочных мест — 15; площадь — 62,8 кв.м; технические средства обучения (принтер — 2 шт.; экран — 1 шт.; проектор — 1 шт.; сетевое оборудование — 1 шт.; компьютер персональный — 17 шт.); доступ к сети «Интернет»; доступ в электронную информационно-образовательную среду университета; программное обеспечение: Windows, Office; специализированная мебель(учебная доска, учебная мебель).</p> <p>Помещение № 411 ГД – учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа: посадочных мест — 78; площадь — 74,3м специализированная мебель (учебная доска, учебная мебель); технические средства обучения, наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий (ноутбук, проектор, экран); программное обеспечение: Windows, Office.</p> <p>Помещение № 420 ГД – помещение для самостоятельной работы. посадочных мест — 25; площадь — 53,7кв.м; технические средства обучения (компьютер персональный — 13 шт.); доступ к сети «Интернет»; доступ в электронную информационно-образовательную среду университета; специализированная мебель(учебная мебель). Программное обеспечение: Windows, Office, специализированное лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, предусмотренное в рабочей программе</p>	
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--