



Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Кафедра Геодезии, землеустройства и кадастров

УТВЕРЖДАЮ  
Начальник учебно-методического управления

«29» июня 2023 г.

### **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

Основы кадастровой оценки объектов недвижимости

направление подготовки/специальность 21.03.02 Землеустройство и кадастры

направленность (профиль)/специализация образовательной программы Кадастр объектов  
недвижимости

Форма обучения очная

Санкт-Петербург, 2023

## 1. Цели и задачи освоения дисциплины (модуля)

Целью дисциплины является формирование у студентов базовых знаний и умений, необходимых для проведения работ в рамках государственной кадастровой оценки.

Задачи дисциплины

Формирование навыков работы с информационными ресурсами о рынке объектов недвижимости

Формирование навыков поиска информации о рынках недвижимости

Формирование знаний в области государственной кадастровой оценки

Формирование навыков сбора и обработки информации о состоянии рынка объектов недвижимости

## 2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с индикаторами достижения компетенций

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов освоения ОПОП
ПК-4 Способен осуществлять анализ рынка недвижимости	ПК-4.1 Осуществляет выбор информационных ресурсов о рынке недвижимости	<b>знает</b> Информационные ресурсы о рынке объектов недвижимости и официальные источники о социально-экономическом развитии РФ, субъектов РФ, муниципальных образований <b>умеет</b> Проводить поиск в информационно-коммуникационной среде <b>владеет</b> Навыком поиска информации о рынках недвижимости
ПК-4 Способен осуществлять анализ рынка недвижимости	ПК-4.2 Осуществляет сбор информации об объекте недвижимости в соответствии с заданием	<b>знает</b> Перечень необходимой информации о состоянии рынка объектов недвижимости; законодательство в сфере государственной кадастровой оценки <b>умеет</b> Формировать перечень необходимой информации для подготовки обзоров состояния рынка недвижимости <b>владеет</b> Способностью выполнять систематизацию информации из различных источников о рынке недвижимости

<p>ПК-4 Способен осуществлять анализ рынка недвижимости</p>	<p>ПК-4.3 Проводит оценку экономических, социальных, экологических и иных факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости и объём сделок, составляет перечень ценообразующих факторов</p>	<p><b>знает</b> Правила оформления копий отчетов, документов и материалов; основы методов проведения аналитических исследований</p> <p><b>умеет</b> Оформлять обзоры об участниках рынка недвижимости</p> <p><b>владеет</b> Способностью оформлять обзоры в соответствии с установленными требованиями</p>
<p>ПК-4 Способен осуществлять анализ рынка недвижимости</p>	<p>ПК-4.4 Составляет обзор состояния рынка недвижимости или его сегмента</p>	<p><b>знает</b> Требования законодательства о правилах приведения рыночной информации к виду, необходимому для информационной системы</p> <p><b>умеет</b> Систематизировать требуемую информацию и оценивать полученные результаты на соответствие точности, достоверности и репрезентативности</p> <p><b>владеет</b> Навыками структурирования информации о рынке недвижимости в соответствии с требованиями о кадастровой оценки</p>
<p>ПК-5 Способен группировать объекты оценки по оценочным группам и выполнять оценочное зонирование</p>	<p>ПК-5.1 Осуществляет сбор сведений о характеристиках объектов недвижимости и факторах внешней среды</p>	<p><b>знает</b> Правила сбора информации о рынке недвижимости; типы ценообразующих факторов; перечень сегментов объектов недвижимости</p> <p><b>умеет</b> Выполнять анализ информации о ценах сделок для каждого сегмента рынка объектов недвижимости</p> <p><b>владеет</b> Технологией кодировки рыночной информации на основе группировки</p>

<p>ПК-5 Способен группировать объекты оценки по оценочным группам и выполнять оценочное зонирование</p>	<p>ПК-5.2 Определяет характеристики типовых объектов недвижимости в соответствии с заданием</p>	<p><b>знает</b> Принципы формирования типовых объектов недвижимости с учетом максимально соответствующих спросу и предложению характеристик на рынке недвижимости</p> <p><b>умеет</b> Выделять у объектов недвижимости такие характеристики, как местоположение в границах ценовых зон, вид использования, площадь, расположение относительно транспортных коммуникаций, состояние и возраст основных зданий и сооружений и др.</p> <p><b>владеет</b> Навыком определения характеристик типовых объектов недвижимости, исходя из наиболее распространенных видов использования, предельных размеров и параметров, которые соответствуют градостроительному регламенту</p>
<p>ПК-5 Способен группировать объекты оценки по оценочным группам и выполнять оценочное зонирование</p>	<p>ПК-5.3 Определяет удельные показатели средних рыночных стоимостей объектов недвижимости в соответствии с заданием</p>	<p><b>знает</b> Состав сведений, указываемый на кадастровом плане территории субъектов РФ или муниципальных образований; состав материалов по обоснованию схемы территориального планирования субъектов РФ и входящих в его состав муниципальных образований</p> <p><b>умеет</b> Устанавливать удельные показатели средних рыночных цен и величины затрат на создание объектов недвижимости с учетом характеристик объектов недвижимости</p> <p><b>владеет</b> Методикой определения удельных показателей средних рыночных цен</p>
<p>ПК-5 Способен группировать объекты оценки по оценочным группам и выполнять оценочное зонирование</p>	<p>ПК-5.4 Выполняет прогнозный расчет интервалов цен для заданной группы объектов недвижимости</p>	<p><b>знает</b> Основы статистики</p> <p><b>умеет</b> Применять методы статистики с целью выполнения прогнозов расчетов интервалов цен</p> <p><b>владеет</b> Математическим аппаратом статистической оценки</p>

<p>ПК-5 Способен группировать объекты оценки по оценочным группам и выполнять оценочное зонирование</p>	<p>ПК-5.5 Устанавливает границы оценочных зон в соответствии с функциональным зонированием территории и (или) с учетом градостроительной документации и(или) фактического использования</p>	<p><b>знает</b> Требование градостроительных регламентов и документов территориального планирования и градостроительного зонирования"</p> <p><b>умеет</b> Систематизировать и структурировать информацию с использованием геоинформационных систем; наносить границы оценочных зон с использованием геоинформационных систем</p> <p><b>владеет</b> Приемами выделения границ оценочных зон с использованием геоинформационных систем</p>
<p>ПК-5 Способен группировать объекты оценки по оценочным группам и выполнять оценочное зонирование</p>	<p>ПК-5.6 Представляет результаты оценочного зонирования на картографическом материале</p>	<p><b>знает</b> Правила описания границ оценочных зон; технологию создания, использования, преобразования и отображения пространственных данных, в том числе с использованием информационных систем</p> <p><b>умеет</b> Разрабатывать и создавать различные слои цифровых тематических карт и схем; преобразовывать карты и схемы в различные форматы данных; применять специализированные программные продукты для разработки цифровых тематических карт схем</p> <p><b>владеет</b> Навыком использования геоинформационных систем при составлении цифровых тематических карт и схем</p>

### 3. Указание места дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Данная дисциплина (модуль) включена в Блок «Дисциплины, модули» Б1.В.14 основной профессиональной образовательной программы 21.03.02 Землеустройство и кадастры и относится к части, формируемой участниками образовательных отношений учебного плана.

№ п/п	Предшествующие дисциплины	Код и наименование индикатора достижения компетенции
1	Кадастровая деятельность	ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-1.6, ПК-1.7, ПК-1.8, ПК-1.9
2	Цифровое картографирование территории и моделирование объектов недвижимости	ПК-2.5, ПК(Ц)-1.1, ПК(Ц)-1.2, ПК(Ц)-1.3, ПК(Ц)-1.4
3	Информационные технологии в землеустройстве и кадастрах	ПК-1.7, ПК-2.4, ПК-2.5
4	Организация градостроительной деятельности	ОПК-7.1, ОПК-7.2, ОПК-7.3, ОПК-7.4
5	Экономико-математические методы и моделирование в землеустройстве и кадастрах	ОПК-1.1, ОПК-1.2, ОПК-1.3, ПК-5.4

6	Правоведение	УК-2.2, УК-11.1, УК-11.2, УК-11.3
---	--------------	-----------------------------------

Кадастровая деятельность

знать: виды объектов недвижимости, технологию кадастрового учёта и правила

межведомственного взаимодействия

Цифровое картографирование территории и моделирование объектов недвижимости

уметь: подготавливать тематические карты различными способами

Информационные технологии в землеустройстве и кадастрах

Организация градостроительной деятельности

знать: особенности формирования территориальных зон установления и видов разрешённого

использования

Экономико-математические методы и моделирование в землеустройстве и кадастрах

знать: методы обработки исходных данных

Правоведение

знать: основы гражданского права

№ п/п	Последующие дисциплины	Код и наименование индикатора достижения компетенции
1	Техническая инвентаризация объектов недвижимости	ПК-1.8, ПК-3.3
2	Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, УК-1.4, УК-1.5, УК-1.6, УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3, УК-2.4, УК-3.1, УК-3.2, УК-3.3, УК-3.4, УК-3.5, УК-3.6, УК-4.1, УК-4.2, УК-4.3, УК-4.4, УК-5.1, УК-5.2, УК-5.3, УК-6.1, УК-6.2, УК-6.3, УК-6.4, УК-6.5, УК-7.1, УК-7.2, УК-7.3, УК-7.4, УК-8.1, УК-8.2, УК-8.3, УК-8.4, УК-9.1, УК-9.2, УК-9.3, УК-10.1, УК-10.2, УК-10.3, УК-10.4, УК-10.5, УК-11.1, УК-11.2, УК-11.3, ОПК-1.1, ОПК-1.2, ОПК-1.3, ОПК-2.1, ОПК-2.2, ОПК-2.3, ОПК-2.4, ОПК-2.5, ОПК-3.1, ОПК-3.2, ОПК-3.3, ОПК-3.4, ОПК-4.1, ОПК-4.2, ОПК-4.3, ОПК-4.4, ОПК-4.5, ОПК-5.1, ОПК-5.2, ОПК-5.3, ОПК-5.4, ОПК-8.1, ОПК-8.2, ОПК-8.3, ОПК-7.1, ОПК-7.2, ОПК-7.3, ОПК-7.4, ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-1.3, ПК-1.4, ПК-1.5, ПК-1.6, ПК-1.7, ПК-1.8, ПК-1.9, ПК-2.1, ПК-2.2, ПК-2.3, ПК-2.4, ПК-2.5, ПК-3.1, ПК-3.2, ПК-3.3, ПК-3.4, ПК-3.5, ПК-3.6, ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3, ПК-4.4, ПК-5.1, ПК-5.2, ПК-5.3, ПК-5.4, ПК-5.5, ПК-5.6, ОПК-6.1, ОПК-6.2, ОПК-6.3, ОПК-9.1, ОПК-9.2, ОПК-9.3, ПК(Ц)-1.1, ПК(Ц)-1.2, ПК(Ц)-1.3, ПК(Ц)-1.4

**4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся**

Вид учебной работы	Всего часов	Из них часы на практическую подготовку	Семестр
			7
<b>Контактная работа</b>	64		64
Лекционные занятия (Лек)	32	0	32
Практические занятия (Пр)	32	0	32
<b>Иная контактная работа, в том числе:</b>	1,5		1,5
консультации по курсовой работе (проекту), контрольным работам (РГР)	1		1
контактная работа на аттестацию (сдача зачета, зачета с оценкой; защита курсовой работы (проекта); сдача контрольных работ (РГР))	0,25		0,25
контактная работа на аттестацию в сессию (консультация перед экзаменом и сдача	0,25		0,25
<b>Часы на контроль</b>	8,75		8,75
<b>Самостоятельная работа (СР)</b>	69,75		69,75
<b>Общая трудоемкость дисциплины (модуля)</b>			
<b>часы:</b>	144		144
<b>зачетные единицы:</b>	4		4





6.1.	Сбор и обработка рыночных данных для ГКО	7	2		2				4	ПК-4.1, ПК-4.2
7.	7 раздел. Моделирование кадастровой стоимости методами массовой оценки									
7.1.	Моделирование кадастровой стоимости методами массовой оценки	7	2		2				4	ПК-5.4
8.	8 раздел. Иная контактная работа									
8.1.	Аттестация	7							0,25	ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3, ПК-4.4, ПК-5.1, ПК-5.2, ПК-5.3, ПК-5.4, ПК-5.5, ПК-5.6
8.2.	Консультация	7							1	ПК-5.4
9.	9 раздел. Контроль									
9.1.	Зачёт с оценкой	7							9	ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3, ПК-4.4, ПК-5.1, ПК-5.2, ПК-5.3, ПК-5.4, ПК-5.5, ПК-5.6

### 5.1. Лекции

№ разд	Наименование раздела и темы лекций	Наименование и краткое содержание лекций
1	Нормативно-правовое регулирование Государственной кадастровой оценки (ГКО)	Теоретические основы государственной кадастровой оценки Понятие ГКО Цель и задачи ГКО Организация работ по ГКО
1	Нормативно-правовое регулирование Государственной кадастровой оценки (ГКО)	Подготовка перечня объектов оценки Понятие объекта оценки Обработка перечня объектов оценки Дополнение перечня объектов оценки Сегментация земельных участков Классификация объектов недвижимости антропогенного происхождения для целей ГКО Сопоставление видов разрешённого использования с сегментами, используемыми в ГКО Дополнение сведений перечня объектов оценки
2	Допущения, используемые в ходе определения	Допущения, используемые в ходе определения кадастровой стоимости Понятие допущения, цель и задачи, решаемые с их помощью

	кадастровой стоимости	<p>Общие допущения</p> <p>Допущения, касающиеся качественных и количественных характеристик, а также геопривязки объектов оценки</p> <p>Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах</p> <p>Допущения, касающиеся группировки Объектов оценки</p> <p>Допущения, касающиеся определения характеристик и методов (способов) определения кадастровой стоимости жилых помещений</p> <p>Допущения, касающиеся определения характеристик и методов (способов) определения кадастровой стоимости нежилых помещений</p> <p>Допущения, касающиеся определения характеристик и методов (способов) определения кадастровой стоимости зданий</p> <p>Допущения, касающиеся определения характеристик и методов (способов) определения кадастровой стоимости сооружений</p> <p>Допущения, касающиеся определения характеристик и методов (способов) определения кадастровой стоимости ОНС</p> <p>Допущения, касающиеся результатов оценки</p>
3	Принципы проведения оценочного зонирования	<p>Принципы оценочного зонирования</p> <p>Понятие оценочного зонирования</p> <p>Понятие типового объекта оценки</p> <p>Цель и задачи оценочного зонирования</p> <p>Характеристика оценочной зоны</p>
4	Процесс проведения оценочного зонирования	<p>Процесс проведения оценочного зонирования</p> <p>Расчёт удельных показателей кадастровой стоимости</p> <p>Принципы подготовки оценочного зонирования</p> <p>Формирование оценочных зон на картографической основе оцениваемой территории</p>
5	Анализ состояния рынка объектов недвижимости I уровня	<p>Анализ состояния рынка объектов недвижимости I уровня</p> <p>Понятие анализа рынка недвижимости</p> <p>Цель и задачи анализа рынка недвижимости</p> <p>Этапы анализа рынка недвижимости</p> <p>Государственное регулирование рынка недвижимости</p> <p>Изучение фактического состояния и общей активности рынка объектов недвижимости</p>
6	Анализ состояния рынка объектов недвижимости II уровня	<p>Анализ состояния рынка объектов недвижимости II уровня</p> <p>Информация, оказывающая влияние на объем сделок (предложений)</p> <p>Методы анализа рынка недвижимости</p>
7	Виды ценообразующих факторов	<p>Виды ценообразующих факторов и характер их влияния на кадастровую стоимость</p> <p>Понятие ценообразующих факторов</p> <p>Виды ценообразующих факторов</p> <p>Методы определения характера их влияния на кадастровую стоимость</p>
8	Принципы формирования перечня ценообразующих факторов	<p>Принципы формирования перечня ценообразующих факторов</p> <p>Принципы формирования перечня ценообразующих факторов</p> <p>Технология подготовки информации по ценообразующим факторам</p> <p>Обоснование отказа от использования части факторов, предусмотренных Методическими указаниями о ГКО</p> <p>Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями</p>
9	Методы и подходы, используемые при ГКО	<p>Методы и подходы, используемые при ГКО</p> <p>Сравнительный подход и методы ему характерные</p> <p>Доходный подход и методы ему характерные</p> <p>Затратный подход и методы ему характерные</p>

10	Сбор и обработка рыночных данных для ГКО	Сбор и обработка рыночных данных для ГКО Сбор рыночной информации Анализ информации о ценах сделок (предложений) Исключение цен сделок (предложений) из моделирования Правила введения корректировок
11	Моделирование кадастровой стоимости методами массовой оценки	Моделирование кадастровой стоимости методами массовой оценки Понятие моделирования Методы моделирования Методы формирования контрольной выборки

## 5.2. Практические занятия

№ разд	Наименование раздела и темы практических занятий	Наименование и содержание практических занятий
2	Допущения, используемые в ходе определения кадастровой стоимости	Классификация допущений, используемых в ходе определения кадастровой стоимости Изучение отчётов о ГКО различных субъектов, обобщение информации о допущениях и её классификация
3	Принципы проведения оценочного зонирования	Подготовка к оценочному зонированию территории Сбор рыночной информации об оцениваемой территории Обработка рыночной информации об оцениваемой территории Формирование типовых объектов на оцениваемой территории
4	Процесс проведения оценочного зонирования	Проведения оценочного зонирования территории Изучение спроса и предложения на оцениваемой территории Расчёт удельных показателей кадастровой стоимости Нанесение типовых объектов на картографическую основу
5	Анализ состояния рынка объектов недвижимости I уровня	Анализ состояния рынка объектов недвижимости
6	Анализ состояния рынка объектов недвижимости II уровня	Анализ состояния рынка объектов недвижимости II уровня Анализ рынка недвижимости на оцениваемой территории
7	Виды ценообразующих факторов	Виды ценообразующих факторов и характер их влияния на кадастровую стоимость Методы отбора ценообразующих факторов Выявление скрытых факторов
8	Принципы формирования перечня ценообразующих факторов	Принципы формирования перечня ценообразующих факторов Применение принципов формирования перечня ценообразующих факторов Подготовка информации по ценообразующим факторам Обоснование отказа от использования части факторов, предусмотренных Методическими указаниями о ГКО Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями
9	Методы и подходы, используемые при ГКО	Применение методов и подходов, используемых при ГКО Применение сравнительного подхода и методов ему характерных Применение доходного подхода и методов ему характерных Применение затратного подхода и методов ему характерных
10	Сбор и обработка рыночных данных для ГКО	Сбор и обработка рыночных данных для ГКО Сбор рыночной информации Анализ информации о ценах сделок (предложений)

		Исключение цен сделок (предложений) из моделирования Введения корректировок
11	Моделирование кадастровой стоимости методами массовой оценки	Моделирование кадастровой стоимости методами массовой оценки Моделирование кадастровой стоимости различными методами Формирования контрольной выборки

### 5.3. Самостоятельная работа обучающихся

№ разд	Наименование раздела дисциплины и темы	Содержание самостоятельной работы
1	Нормативно-правовое регулирование Государственной кадастровой оценки (ГКО)	Теоретические основы государственной кадастровой оценки Изучение материала, подготовка к опросу
1	Нормативно-правовое регулирование Государственной кадастровой оценки (ГКО)	Подготовка перечня объектов оценки Изучение материала, подготовка к опросу
2	Допущения, используемые в ходе определения кадастровой стоимости	Классификация допущений, используемых в ходе определения кадастровой стоимости Изучение материала, систематизация, подготовка отчёта
2	Допущения, используемые в ходе определения кадастровой стоимости	Допущения, используемые в ходе определения кадастровой стоимости Изучение материала, подготовка к опросу
3	Принципы проведения оценочного зонирования	Принципы оценочного зонирования Изучение материала, подготовка к опросу
3	Принципы проведения оценочного зонирования	Подготовка к оценочному зонированию территории Изучение материала, подготовка отчёта
4	Процесс проведения оценочного зонирования	Процесс проведения оценочного зонирования Изучение материала, подготовка к опросу
5	Анализ состояния рынка объектов недвижимости I уровня	Анализ состояния рынка объектов недвижимости Изучение материала, подготовка к опросу, подготовка отчёта
6	Анализ состояния рынка объектов недвижимости II уровня	Анализ состояния рынка объектов недвижимости II уровня Изучение материала, подготовка к опросу, подготовка отчёта
7	Виды ценообразующих факторов	Виды ценообразующих факторов и характер их влияния на кадастровую стоимость Изучение материала, подготовка к опросу, подготовка отчёта
8	Принципы формирования перечня ценообразующих	Принципы формирования перечня ценообразующих факторов Изучение материала, подготовка к опросу, подготовка отчёта

	факторов	
--	----------	--

## 6. Методические материалы для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

Программой дисциплины предусмотрено проведение лекционных занятий, на которых даётся основной систематизированный материал, необходимый для практических занятий, предполагающих закрепление изученного материала и формирование у обучающихся знаний, умений и навыков. Кроме того, важнейшим этапом изучения дисциплины является самостоятельная работа обучающихся с использованием всех средств и возможностей современных образовательных технологий.

В объём самостоятельной дисциплины включается следующее:

- изучение теоретических вопросов по всем темам дисциплины
- подготовка к практическим работам
- подготовка к зачёту с оценкой.

Залогом успешного освоения этой дисциплины является обязательное посещение лекционных и практических занятий, так как пропуск одного (тем более, нескольких) занятий может осложнить освоение разделов курса. На практических занятиях материал, изложенный на лекциях, закрепляется выполнением контрольных работ по темам дисциплины, согласно РПД.

Приступая к изучению дисциплины, необходимо, в первую очередь, ознакомиться с содержанием РПД для студентов очной формы обучения, а также с методическими указаниями по организации самостоятельной работы и подготовки к практическим занятиям.

При подготовке к практическим занятиям в рамках самостоятельной работы по изучению дисциплины необходимо:

- повторить законспектированный лекционный материал и дополнить его с учетом рекомендованной по данной теме литературы
- при самостоятельном изучении теоретической темы сделать конспект, используя рекомендованные в РПД источники литературы
- выполнить практические задания в рамках изучаемой темы
- ознакомиться с методическими рекомендациями к практическим работам
- подготовить отчеты по выполненным практическим работам
- подготовиться к промежуточной аттестации.

Итогом изучения дисциплины является зачет с оценкой. Форма проведения зачёта - собеседование. Студенты, не прошедшие аттестацию по графику сессии, должны ликвидировать задолженность в установленном порядке.

## 7. Оценочные материалы для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

### 7.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины

№ п/п	Контролируемые разделы дисциплины (модуля)	Код и наименование индикатора контролируемой компетенции	Вид оценочного средства
1	Нормативно-правовое регулирование Государственной кадастровой оценки (ГКО)	ПК-4.1	опрос
2	Допущения, используемые в ходе определения кадастровой стоимости	ПК-4.1	опрос
3	Принципы проведения оценочного зонирования	ПК-5.2, ПК-5.3	опрос
4	Процесс проведения оценочного зонирования	ПК-5.2, ПК-5.3, ПК-5.5, ПК-5.6	опрос
5	Анализ состояния рынка объектов недвижимости I уровня	ПК-4.4	опрос
6	Анализ состояния рынка объектов недвижимости II уровня	ПК-5.1	опрос
7	Виды ценообразующих факторов	ПК-4.3, ПК-5.1	опрос

8	Принципы формирования перечня ценообразующих факторов	ПК-5.1	опрос
9	Методы и подходы, используемые при ГКО	ПК-5.3	Опрос
10	Сбор и обработка рыночных данных для ГКО	ПК-4.1, ПК-4.2	опрос
11	Моделирование кадастровой стоимости методами массовой оценки	ПК-5.4	опрос
12	Аттестация	ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3, ПК-4.4, ПК-5.1, ПК-5.2, ПК-5.3, ПК-5.4, ПК-5.5, ПК-5.6	
13	Консультация	ПК-5.4	
14	Зачёт с оценкой	ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3, ПК-4.4, ПК-5.1, ПК-5.2, ПК-5.3, ПК-5.4, ПК-5.5, ПК-5.6	ответ на вопросы билета, решение задач

7.2. Типовые контрольные задания или иные материалы текущего контроля успеваемости, необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта профессиональной деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения дисциплины

Тестовые задания

(для проверки сформированности индикаторов достижения компетенций (ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3, ПК-4.4, ПК-5.1, ПК-5.2, ПК-5.3, ПК-5.4, ПК-5.5, ПК-5.6))

1. Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке формируется и предоставляется:

А) по запросу заказчика работ по определению кадастровой стоимости;

Б) в соответствии с приказом Росреестра о проведении работ по государственной кадастровой оценке;

В) по запросу исполнителя работ по государственной кадастровой оценке;

Г) по запросу представителя органа осуществляющего функции по кадастровой оценке.

2. В Отчете об оценке должна быть приведена информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием:

А) исключительно их квалификации;

Б) исключительно их степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

В) их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

Г) стажа работы в оценочной компании.

3. При определении кадастровой стоимости виды прав (отличные от права собственности):

А) не учитываются;

Б) учитываются;

В) учет видов прав может быть осуществлен по согласованию с заказчиком;

Г) не учитываются.

4. При применении сравнительного подхода к оценке, выбор единиц сравнения

А) должен быть обоснован оценщиком в случае если проведение оценки носит обязательный характер

Б) должен быть обоснован оценщиком

В) зависит от наличия достоверной и доступной информации для введения корректировок к ценам объектов-аналогов по данным единицам сравнения

Г) осуществляется оценщиком на основании его знаний, компетенций и опыта, а также учетом трудоемкости проекта

5. Подход к оценке - это

А) совокупность этапов оценки, объединенных общей методологией.

Б) согласованный инструментарий, состоящий из различных моделей оценки, в основу которых заложена общепринятая методология.

В) совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Г) согласованная процедура применения различных этапов оценки, объединенных в метод оценки.

6. Государственная кадастровая оценка проводится:

А) не чаще одного раза в 5 лет;

Б) ежегодно;

В) не реже одного раза в 5 лет;

Г) при существенных изменениях рынка недвижимости.

7. Могут ли результаты проведения оценки объекта оценки быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности:

А) нет;

Б) да, в случае если оценщик определял рыночную стоимость;

В) да, в случае если оценщик определял кадастровую стоимость;

Г) да.

8. Государственная кадастровая оценка проводится по решению:

А) исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации;

Б) исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления;

В) по решению органа местного самоуправления;

Г) по решению органа кадастрового учета.

7.3. Система оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю) при проведении текущего контроля успеваемости

Оценка «отлично» (зачтено)	знания: - систематизированные, глубокие и полные знания по всем разделам дисциплины, а также по основным вопросам, выходящим за пределы учебной программы; - точное использование научной терминологии, систематически грамотное и логически правильное изложение ответа на вопросы; - полное и глубокое усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной рабочей программой по дисциплине (модулю) умения: - умеет ориентироваться в теориях, концепциях и направлениях дисциплины и давать им критическую оценку, используя научные достижения других дисциплин навыки: - высокий уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций; - владеет навыками самостоятельно и творчески решать сложные проблемы и нестандартные ситуации; - применяет теоретические знания для выбора методики выполнения заданий; - грамотно обосновывает ход решения задач; - безупречно владеет инструментарием учебной дисциплины, умение его эффективно использовать в постановке научных и практических задач; - творческая самостоятельная работа на практических/семинарских/лабораторных занятиях, активно участвует в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий
-------------------------------	---



<p>Оценка «хорошо» (зачтено)</p>	<p>знания: - достаточно полные и систематизированные знания по дисциплине; - усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной рабочей программой по дисциплине (модулю)</p> <p>умения: - умеет ориентироваться в основных теориях, концепциях и направлениях дисциплины и давать им критическую оценку; - использует научную терминологию, лингвистически и логически правильно излагает ответы на вопросы, умеет делать обоснованные выводы; - владеет инструментарием по дисциплине, умение его использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач</p> <p>навыки: - самостоятельная работа на практических занятиях, участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий; - средний уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций; - без затруднений выбирает стандартную методику выполнения заданий; - обосновывает ход решения задач без затруднений</p>
<p>Оценка «удовлетворительно» (зачтено)</p>	<p>знания: - достаточный минимальный объем знаний по дисциплине; - усвоение основной литературы, рекомендованной рабочей программой; - использование научной терминологии, стилистическое и логическое изложение ответа на вопросы, умение делать выводы без существенных ошибок</p> <p>умения: - умеет ориентироваться в основных теориях, концепциях и направлениях по дисциплине и давать им оценку; - владеет инструментарием учебной дисциплины, умение его использовать в решении типовых задач; - умеет под руководством преподавателя решать стандартные задачи</p> <p>навыки: - работа под руководством преподавателя на практических занятиях, допустимый уровень культуры исполнения заданий; - достаточный минимальный уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций; - испытывает затруднения при обосновании алгоритма выполнения заданий</p>
<p>Оценка «неудовлетворительно» (не зачтено)</p>	<p>знания: - фрагментарные знания по дисциплине; - отказ от ответа (выполнения письменной работы); - знание отдельных источников, рекомендованных рабочей программой по дисциплине;</p> <p>умения: - не умеет использовать научную терминологию; - наличие грубых ошибок</p> <p>навыки: - низкий уровень культуры исполнения заданий; - низкий уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций; - отсутствие навыков самостоятельной работы; - не может обосновать алгоритм выполнения заданий</p>

7.4. Теоретические вопросы и практические задания для проведения промежуточной аттестации обучающихся, необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта профессиональной деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

#### 7.4.1. Теоретические вопросы для проведения промежуточной аттестации обучающихся

Этапы кадастровой оценки

Допущения, используемые в кадастровой оценке

Правила оценочного зонирования территории

SWOT анализ

PESTEL анализ

Формирование перечня ценообразующих факторов

Сбор и обработка рыночных данных для кадастровой оценки

Методы и подходы определения кадастровой стоимости

Цена, стоимость и оценка стоимости как статистические величины

Применение регрессионного анализа в задачах массовой оценки недвижимости

Оценка качества модели кадастровой стоимости

Подготовка перечня ценообразующих факторов

Сбор и обработка рыночной информации

Моделирование кадастровой стоимости методами массовой оценки

#### 7.4.2. Практические задания для проведения промежуточной аттестации обучающихся

Задание 1

Классификация допущений, используемых в ходе определения кадастровой стоимости (задание по вариантам: территория, для которой анализируются допущения, согласовывается с преподавателем)

Задание 2

Подготовка к оценочному зонированию территории

- Сбор рыночной информации об оцениваемой территории

- Обработка рыночной информации об оцениваемой территории

- Формирование типовых объектов на оцениваемой территории

Территория работ согласовывается с преподавателем.

Задание 3

Оценочное зонирование территории

(на основании данных, полученных в задании 2)

Задание 4

Анализ рынка недвижимости I уровня

Территория работ согласовывается с преподавателем.

Задание 5

Анализ рынка недвижимости II уровня

Территория работ согласовывается с преподавателем.

Задание 6

Подготовка перечня ценообразующих факторов

Перечень готовится на основании заданий 1-5

Задание 7

Сбор и обработка рыночной информации

Территория работ согласовывается с преподавателем.

Задание 8

Моделирование кадастровой стоимости методами массовой оценки

Задание выполняется на основании заданий 1-7

#### 7.4.3. Примерные темы курсовой работы (проекта) (при наличии)

Тема: Кадастровая оценка объектов недвижимости

Исходные данные: выбрать на территории Российской Федерации район и вид объекта недвижимости, для которого будет осуществляться:

- подготовка перечня объектов оценки
- анализ рынка недвижимости
- оценочное зонирование
- формирование перечня ценообразующих факторов
- сбор рыночной информации
- выбор методов определения кадастровой стоимости методами массовой оценки
- определение кадастровой стоимости методами массовой оценки

#### 7.5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта профессиональной деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций

Процедура проведения промежуточной аттестации и текущего контроля успеваемости регламентируется локальным нормативным актом, определяющим порядок организации и проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся.

Процедура оценивания формирования компетенций при проведении текущего контроля приведена в п. 7.2. Типовые контрольные задания или иные материалы текущего контроля приведены в п. 7.3. Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в форме зачёта с оценкой.

Зачет с оценкой проводится в форме собеседования. Для подготовки отводится 15 минут.

#### 7.6. Критерии оценивания сформированности компетенций при проведении промежуточной аттестации

	Уровень освоения и оценка			
	Оценка «неудовлетворительно»	Оценка «удовлетворительно»	Оценка «хорошо»	Оценка «отлично»
	«не зачтено»	«зачтено»		
Критерии оценивания	Уровень освоения компетенции «недостаточный». Компетенции не сформированы. Знания отсутствуют, умения и навыки не сформированы	Уровень освоения компетенции «пороговый». Компетенции сформированы. Сформированы базовые структуры знаний. Умения фрагментарны и носят репродуктивный характер. Демонстрируется низкий уровень самостоятельности практического навыка.	Уровень освоения компетенции «продвинутый». Компетенции сформированы. Знания обширные, системные. Умения носят репродуктивный характер, применяются к решению типовых заданий. Демонстрируется достаточный уровень самостоятельности устойчивого практического навыка.	Уровень освоения компетенции «высокий». Компетенции сформированы. Знания аргументированные, всесторонние. Умения успешно применяются к решению как типовых, так и нестандартных творческих заданий. Демонстрируется высокий уровень самостоятельности, высокая адаптивность практического навыка

знания	<p>Обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-существенные пробелы в знаниях учебного материала;</li> <li>-допускаются принципиальные ошибки при ответе на основные вопросы билета, отсутствует знание и понимание основных понятий и категорий;</li> <li>-непонимание сущности дополнительных вопросов в рамках заданий билета.</li> </ul>	<p>Обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-знания теоретического материала;</li> <li>-неполные ответы на основные вопросы, ошибки в ответе, недостаточное понимание сущности излагаемых вопросов;</li> <li>-неуверенные и неточные ответы на дополнительные вопросы.</li> </ul>	<p>Обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-знание и понимание основных вопросов контролируемого объема программного материала;</li> <li>- знания теоретического материала</li> <li>-способность устанавливать и объяснять связь практики и теории, выявлять противоречия, проблемы и тенденции развития;</li> <li>-правильные и конкретные, без грубых ошибок, ответы на поставленные вопросы.</li> </ul>	<p>Обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-глубокие, всесторонние и аргументированные знания программного материала;</li> <li>-полное понимание сущности и взаимосвязи рассматриваемых процессов и явлений, точное знание основных понятий, в рамках обсуждаемых заданий;</li> <li>-способность устанавливать и объяснять связь практики и теории,</li> <li>-логически последовательные, содержательные, конкретные и исчерпывающие ответы на все задания билета, а также дополнительные вопросы экзаменатора.</li> </ul>
умения	<p>При выполнении практического задания билета обучающийся продемонстрировал недостаточный уровень умений. Практические задания не выполнены. Обучающийся не отвечает на вопросы билета при дополнительных наводящих вопросах преподавателя.</p>	<p>Обучающийся выполнил практическое задание билета с существенными неточностями. Допускаются ошибки в содержании ответа и решении практических заданий. При ответах на дополнительные вопросы было допущено много неточностей.</p>	<p>Обучающийся выполнил практическое задание билета с небольшими неточностями. Показал хорошие умения в рамках освоенного учебного материала. Предложенные практические задания решены с небольшими неточностями. Ответил на большинство дополнительных вопросов.</p>	<p>Обучающийся правильно выполнил практическое задание билета. Показал отличные умения в рамках освоенного учебного материала. Решает предложенные практические задания без ошибок. Ответил на все дополнительные вопросы.</p>

владение навыками	Не может выбрать методику выполнения заданий. Допускает грубые ошибки при выполнении заданий, нарушающие логику решения задач. Делает некорректные выводы. Не может обосновать алгоритм выполнения заданий.	Испытывает затруднения по выбору методики выполнения заданий. Допускает ошибки при выполнении заданий, нарушения логики решения задач. Испытывает затруднения с формулированием корректных выводов. Испытывает затруднения при обосновании алгоритма выполнения заданий.	Без затруднений выбирает стандартную методику выполнения заданий. Допускает ошибки при выполнении заданий, не нарушающие логику решения задач. Делает корректные выводы по результатам решения задачи. Обосновывает ход решения задач без затруднений.	Применяет теоретические знания для выбора методики выполнения заданий. Не допускает ошибок при выполнении заданий. Самостоятельно анализирует результаты выполнения заданий. Грамотно обосновывает ход решения задач.
-------------------	--	---	---	--

Оценка по дисциплине зависит от уровня сформированности компетенций, закрепленных за дисциплиной, и представляет собой среднее арифметическое от выставленных оценок по отдельным результатам обучения (знания, умения, владение навыками).

Оценка «отлично»/«зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 4,5 до 5,0.

Оценка «хорошо»/«зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 3,5 до 4,4.

Оценка «удовлетворительно»/«зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 2,5 до 3,4.

Оценка «неудовлетворительно»/«не зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 0 до 2,4.

## 8. Учебно-методическое и материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)

### 8.1. Перечень основной и дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания учебной и учебно-методической литературы	Количество экземпляров/электронный адрес ЭБС
<b><u>Основная литература</u></b>		
1	Панин Е. В., Харитонов А. А., Бахметьева О. Н., Викин С. С., Колбнева Е. Ю., Яурова И. В., Лукин И. Д., Панин Е. В., Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, Воронеж: Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2016	<a href="http://www.iprbookshop.ru/72657.html">http://www.iprbookshop.ru/72657.html</a>
2	Пылаева А. В., Основы кадастровой оценки недвижимости, Москва: Юрайт, 2022	<a href="https://urait.ru/bcode/492512">https://urait.ru/bcode/492512</a>
<b><u>Дополнительная литература</u></b>		
1	Пылаева А. В., Модели и методы кадастровой оценки недвижимости, Москва: Юрайт, 2022	<a href="https://urait.ru/bcode/492582">https://urait.ru/bcode/492582</a>
2	Варламов А. А., Оценка земель, М.: КолосС, 2006	20

Обучающиеся из числа инвалидов и лиц с ОВЗ обеспечиваются печатными и (или) электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

8.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля)

Наименование ресурса сети «Интернет»	Электронный адрес ресурса
Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ - Режим доступа: <a href="http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/">http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/</a>	<a href="http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/">http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/</a>
Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.09.2019) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860) - Режим доступа: <a href="http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/1cfba317e93c368b7e808fa9caa217b550814122/">http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/1cfba317e93c368b7e808fa9caa217b550814122/</a>	<a href="http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/1cfba317e93c368b7e808fa9caa217b550814122/">http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/1cfba317e93c368b7e808fa9caa217b550814122/</a>
Росреестр. Кадастровая оценка - Режим доступа: <a href="https://rosreestr.gov.ru/site/activity/kadastrrovaya-otsenka/">https://rosreestr.gov.ru/site/activity/kadastrrovaya-otsenka/</a>	<a href="https://rosreestr.gov.ru/site/activity/kadastrrovaya-otsenka/">https://rosreestr.gov.ru/site/activity/kadastrrovaya-otsenka/</a>

8.3. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем

Наименование	Электронный адрес ресурса
Система дистанционного обучения СПбГАСУ Moodle	<a href="https://moodle.spbgasu.ru/">https://moodle.spbgasu.ru/</a>
Электронно-библиотечная система издательства "Лань"	<a href="https://e.lanbook.com/">https://e.lanbook.com/</a>
Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU	Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации в области строительства и проектирования, безопасности и охраны труда, энергетики и нефтегаза, права.	<a href="http://docs.cntd.ru">http://docs.cntd.ru</a>
Архитектурный сайт Санкт-Петербурга «CITYWALLS»	<a href="http://www.citywalls.ru">http://www.citywalls.ru</a>
Информационно-правовая система Консультант	\\law.lan.spbgasu.ru\Consultant Plus ADM

8.4. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения

Наименование	Способ распространения (лицензионное или свободно распространяемое)
ArcGIS версия 10.6	Договор № 29/1/3 от 28.10.2021 г. с ООО «ЭСРИ СНГ»
Math Cad версия 15	Сублицензионное соглашение на использование продуктов "РТС" с ООО "Софт Лоджистик" договор №20716/SPB9 2010 г. Лицензия бессрочная

8.5. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Сведения об оснащённости учебных аудиторий и помещений для самостоятельной работы

Наименование учебных аудиторий и помещений для самостоятельной работы	Оснащённость оборудованием и техническими средствами обучения

69. Учебные аудитории для проведения лекционных занятий	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, комплект мультимедийного оборудования (персональный компьютер, мультимедийный проектор, экран, аудиосистема), доска, экран, комплект учебной мебели, подключение к компьютерной сети СПбГАСУ, выход в Интернет.
69. Учебные аудитории для проведения практических занятий, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	Комплект мультимедийного оборудования (персональный компьютер, мультимедийный проектор, экран, аудиосистема), доска, комплект учебной мебели, подключение к компьютерной сети СПбГАСУ, выход в Интернет.
69. Помещения для самостоятельной работы	Помещение для самостоятельной работы (читальный зал библиотеки, ауд. 217): ПК-23 шт., в т.ч. 1 шт.- ПК для лиц с ОВЗ (системный блок, монитор, клавиатура, мышь) с подключением к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду СПбГАСУ.

Для инвалидов и лиц с ОВЗ обеспечиваются специальные условия для получения образования в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов.