МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Казанский государственный аграрный университет»
(ФГБОУ ВО Казанский ГАУ)

Институт агробиотехнологий и землепользования
Кафедра землеустройства и кадастров

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе и
цифровизации, доцент
_____ А.В. Дмитриев
«23» мая 2025 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 742E1DCDED9986891498E050140C0918
Владелец: Дмитриев Андрей Владимирович
Действителен: с 21.04.2025 до 15.07.2026

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Кадастровая оценка объектов недвижимости

Направление подготовки
21.04.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) подготовки
Землеустройство и кадастр недвижимости

Форма обучения
очная, заочная

Казань – 2025

Составитель: к.г.н., доцент _____ Мустафина А.Б.
Должность, ученая степень, ученое звание Подпись Ф.И.О.

Рабочая программа дисциплины обсуждена и одобрена на заседании кафедры землеустройства и кадастров «25» апреля 2025 года (протокол № 12)

Заведующий кафедрой:
кандидат с/х наук, доцент _____ Сулейманов С.Р.
Должность, ученая степень, ученое звание Подпись Ф.И.О.

Рассмотрена и одобрена на заседании методической комиссии института агробиотехнологий и землепользования «28» апреля 2025 года (протокол № 7)

Председатель методической комиссии:
к.с-х.н., доцент_____ _____ Сержанова А.Р.
Должность, ученая степень, ученое звание Подпись Ф.И.О.

Согласовано:
Директор _____ Сержанов И.М.
Подпись Ф.И.О.

Протокол Ученого совета института № 9 от «28» апреля 2025 года

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

В результате освоения основной профессиональной образовательной программы магистратуры (ОПОП) по направлению подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастров, направленность (профиль) «Землеустройство», обучающийся по дисциплине «Кадастровая оценка объектов недвижимости» должен овладеть следующими результатами:

Код индикатора достижения компетенции	Индикатор достижения компетенции	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
ПК-3 Способен изучать и анализировать методы и технологии ведения государственного кадастра недвижимости, подбирать и подготавливать методические материалы, касающиеся новых технологий ведения ГКН		
ПК – 3.1	Применяет нормативные правовые акты и нормативно-техническую документацию в сфере кадастра недвижимости	**Знать:** теоретические основы оценки земель и правовые положения ее проведения государственной кадастровой оценки, основные этапы технологии ГКОЗ различных категорий. **Уметь:** использовать основные методики кадастровой и экономической оценки земель, использовать данные государственной кадастровой оценки земель. **Владеть:** навыками и спецификой проведения кадастровой оценки земель различных категорий, навыками определения кадастровой стоимости земель различных категорий.
ПК – 3.2	Использует современные методы и технологии ведения государственного кадастра недвижимости	**Знать:** правила единого государственного кадастра недвижимости, понятия земельного кадастра, информационное и правовое обеспечение земельного кадастра **Уметь:** формировать свод сведений по кадастру недвижимости, использовать земельно-кадастровую и мониторинговую информацию для решения вопросов управления, рационального использования и охраны земельных ресурсов **Владеть:** законом о кадастре недвижимости и поправкам к данному закону, иметь навыки по содержанию, значению и способам ведения государственного земельного кадастра для различных административно-территориальных уровней

ПК – 3.3	Разрабатывает техническую документацию согласно порядку проведения государственного кадастрового учета недвижимости и формата представления и способа хранения данных при ведении государственного кадастра недвижимости	**Знать:** техническую документацию согласно порядку проведения государственного кадастрового учета недвижимости **Уметь:** применять на практике знания, по кадастровой оценке, объектов недвижимости **Владеть: знаниями и** представлением, способов по хранению данных при ведении государственного кадастра недвижимости

2 Место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплина относится к обязательной части (к части, формируемой участниками образовательных отношений) блока 1 «Дисциплины». Изучается в 1 семестре, на 1 курсе при очной форме обучения, на 1 курсах при заочной форме обучения.

Изучение дисциплины предполагает предварительное освоение следующих дисциплин учебного плана: «Типология объектов недвижимости».

Дисциплина является основополагающей при изучении следующих дисциплин: «Земельные ресурсы РТ и рациональное их использование», «Кадастр недвижимости и мониторинг земель», «Кадастр недвижимости»

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

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетные единицы, 144 часа.

Таблица 3.1 - Распределение фонда времени по семестрам и видам занятий

Вид учебных занятий	Очное	Заочное
	1 семестр	**1 курс**
Контактная работа обучающихся с преподавателем (всего, час) в том числе:	**53**	**11**
- лекций, час - в том числе в виде практической подготовки (при наличии), час	26	4
- лабораторные, занятия, час - в том числе в виде лабораторно практической подготовки (при наличии), час	26 12	6 4
-зачет, час	1	1
- экзамен, час	-	
Самостоятельная работа обучающихся (всего, час)	**91**	**97**
в том числе: - подготовка к лабораторным (практические) занятия, час		
- работа с тестами и вопросами для самоподготовки, час	61	80
- выполнение курсового проекта (работы), час		
- подготовка к зачету	30	17
- подготовка к экзамену,		

Общая трудоемкость, час	**144**	**144**
зач. ед.	**4**	**4**

4 Содержание дисциплины, структурированное по разделам и темам с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

Таблица 4.1 - Разделы дисциплины и трудоемкость по видам учебных занятий (в академических часах)

№ темы	Раздел дисциплины	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость в часах							
		лекции		практические работы		всего аудиторных часов		самостоятельная работа	
		очно	заочно	очно	заочно	очно	заочно	очно	заочно
1	Кадастр недвижимости. Кадастр природных и производственных объектов	2	2	2	1	4	2	10	10
2	Виды стоимости недвижимости	2	2	2	1	4	4	10	10
3	Теоретические и методологические основы земельно-кадастрового районирования	2	2	1	1	2	4	10	10
4	История земле оценочных работ Естественно исторический метод В.В. Докучаева	2	2	2	1	4	4	10	10
5	Оценка рыночной стоимости земельных участков	2	2	2	1	4	2	10	10
6	Кадастровая стоимость земель и улучшений	4	4	1	1	4	2	10	10
7	Оценка недвижимости для налогообложения	4	2	1	1	4	4	10	10
8	Оценочные группировки	2	4	1	1	4	4	5	5
9	Анализ региональных оценочных шкал	2	2	1	1	4	4	5	5
10	Межрегиональные оценочные шкалы	2	2	1	1	4	4	6	10
11	Современная технология оценки земель и почв.	2	2	1	-	2	2	5	7
	Итого	**26**	**26**	**14**	**10**	**40**	**36**	**91**	**97**

Таблица 4.2 - Содержание дисциплины, структурированное по разделам и темам

№	Содержание раздела (темы) дисциплины	Время, ак.час (очно/заочно)			
		очно		заочно	
		всего	в том числе в форме практической подготовки (при наличии)	всего	в том числе в форме практической подготовки (при наличии)
Раздел 1. Кадастр недвижимости Кадастр природных и производственных объектов					
Лекции					
1.1	Кадастр природных и производственных объектов. Земельный кадастр, составные его части. История кадастровых работ.	5	1	5	1
Практические работы					
1.2	Мониторинг земель, состав, структура, критерии на примере земель РФ и РТ.	2	2	2	1
Раздел 2. Законодательные акты, регулирующие оценочную деятельность					
Лекции					
2.1	Стандарты оценки недвижимости	4	2	5	1
2.2	Принципы и подходы и методы оценки недвижимости	4	1	5	-
2.3	Методы оценки земельных участков: сравнительный анализ продаж, метод выделения и распределения; метод капитализации земельной ренты, метод остатка	5	1	5	1
Практические работы					
2.4	Подходы и методы оценки зданий, строений и других объектов недвижимости (улучшений	2	1	2	-
Раздел 3. Теоретические и методологические основы земельно-кадастрового районирования					
Лекции					
3.1	Закон В.В. Докучаева о природной зональности. Физико-географическое районирование; природно-сельскохозяйственное районирование; почвенно-географическое районирование; земельно-кадастровое районирование.	4	1	2	-
Практические работы					
3.2	Районирование территории РТ. Природные зоны, геоморфологическое, почвенно-географическое, почвенно-бонитировочное районирование в РТ. Особенности использования земельных ресурсов.	5	1	2	-
Раздел 4. История земле оценочных работ Естественноисторический метод В.В. Докучаева					

Лекции					
4.1	История земле оценочных работ от древнего мира до 19 века.	4	1	4	-
Практические работы					
4.2	Объект, критерии, оценочная шкала. Способ получения баллов бонитета. Достоинства.	5	1	4	-

5 Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы Обучающихся по дисциплине (модулю)

1. Варламов А.А. Земельный кадастр. Том 1. Теоретические основы государственного земельного кадастра/ Варламов А.А. – М.,"КолосС". 2003. – 384с.

2. Варламов А.А. Мониторинг земель/ Варламов А.А. Захарова С.Н., Гальченко С.А. – М., 2000.

3. Варламов А.А. Земельный кадастр/ Варламов А.А., Гальченко С.А. М.: 2000.

4. Земельный кодекс Республики Татарстан. Казань, 2005.

5. Оценка земельных ресурсов. Отв. редакторы: А. Антонов и В. Лойко. – М., 2000.

6. Земельный кодекс РФ. – М.: 2001.

7. Варламов А.А. Кадастр недвижимости//А.А. Варламов, С.А. Гальченко/ _ М. – 2013.

8. Ногаев Р.Т. Недвижимость. Энциклопедический словарь. //Р.Т. Ногаев/ - Казань. – 2008. – 1200с.

9. Сапожников П.М. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации // П.М. Сапожников, С.И. Носов и др. – М,: 2012. – 160с

Самостоятельная работа студентов по дисциплине «Оценка и кадастр недвижимости» включает аудиторную и внеаудиторную самостоятельную работу в течении семестра.

Аудиторная самостоятельная работа осуществляется в форме выполнения заданий на лабораторных занятиях, а также выполнения заданий для текущего контроля знаний по завершении изучения темы.

Внеаудиторная самостоятельная работа включает: подготовку к аудиторным занятиям и мероприятиям текущего контроля; завершение заданий, ответов на контрольные вопросы; подготовку к аттестации по итогам освоения дисциплины.

Самостоятельная работа выполняется студентами в читальных залах библиотеки, компьютерных классах, а также в домашних условиях.

Все виды самостоятельной работы студентов подкреплены учебно-методическим и информационным обеспечением, включающим учебники, учебно-методические пособия, конспекты лекций, необходимое программное обеспечение. Студенты имеют контролируемый доступ к ресурсу Интернет.

6 Фонд оценочных средств для проведения промежуточный аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

Представлен в приложении к рабочей программе дисциплины «Оценка и кадастр недвижимости»

7 Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

Основная учебная литература:

1. Давлятшин И.Д. Земельный фонд Российской Федерации и Республики Татарстан (характеристика, основные направления рационального использования)/ И.Д.Давтшин.- Казань:2011. - 50с.
2. Давлятшин И.Д. Мониторинг земельного фонда Российской Федерации/ И.Д. Давлятшин. – Казань. - 2012. - 51с.
3. Давлятшин И.Д. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения //И.Д. Давлятшин/ - Казань. – Изд-во КГАУ. – 2012. - 32с.
4. Земельный кадастр и кадастр недвижимости: методические указания: электронно-библиотечная система: сайт / сост. О. М. Ферапонтова [и др.]. — Санкт-Петербург: СПбГЛТУ, 2018. — 36 с. — URL: https://e.lanbook.com/book/111126 (дата обращения: 00.00.0000). — Режим доступа: для зарегистрир. пользователей. — Текст: электронный.
5. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости // Издательство АНО Институт проблем экономического возрождения, 2012

Дополнительная учебная литература:

1. Комов Н. Российская модель землепользования и землеустройства, / Комов Н. – М., 2001. – 622 с.
2. Бакиров Н.Б. Земельный кадастр/ Н.Б. Бакиров / Казань.: 2002. – 202с.
3. Шарипов С.А. Региональные особенности земельных отношений/С.А. Шарипов/ Казань.:
4. Тухтаров Б.И. Оценка земли и недвижимости/ Б.И. Тухтаров/ Саратов: 2008. -238с.

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

1. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Есипов В.Г. Мирзажанов С.К. Оценка недвижимости. – 2001г. (ЭБС «Кнорус». Раздел «Экономика. Экономические науки». Изд-во Кнорус).
2. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. – 2007 г. (ЭБС «Кнорус». Раздел «Экономика. Экономические науки». Изд-во Финансы и статистика).
3. Телман Л.И. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – 2008 г. (ЭБС «Кнорус». Раздел «Экономика. Экономические науки». Изд-во Юнити-Дана).
4. Сапожников П.М. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации// П.М. Сапожников, С.И. Носов и др. – М, : 2012. – 160с.

9 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)

Основными видами учебных занятий для студентов по данному курсу учебной дисциплины являются: лекции, лабораторные занятия и самостоятельная работа студентов.

Методические указания к лекционным занятиям. В лекциях излагаются основные теоретические сведения, составляющие научную концепцию курса. Для успешного освоения лекционного материала рекомендуется:

- после прослушивания лекции прочитать ее в тот же день;
- выделить маркерами основные положения лекции;
- структурировать лекционный материал с помощью заметок, на полях в соответствии с примерными вопросами для подготовки.

В процессе лекционного занятия студент должен выделять важные моменты, выводы, основные положения, который вызывает трудности, пометить и попытаться найти ответ в рекомендуемой литературе или сети «Интернет». Если самостоятельно не удается разобраться в материале, необходимо сформировать вопрос и задать преподавателю на консультации, на занятии. Студенту рекомендуется во время лекции учувствовать в обсуждении проблемных вопросов, высказывать и аргументировать свое мнение.

Это способствует лучшему усвоению материала лекции и облегчает запоминает отдельных выводов. Прослушанный материал лекции студент должен усвоения знаний. Рекомендуется перечитать текст лекции, выявить основные моменты в каждом вопросе, затем ознакомиться с изложением соответствующей темы в учебниках, проанализировать дополнительную учебно-методическую и научную литературу по теме, расширив и углубив свои знания. В процессе рекомендуется выписывать из изученной литературы и подбирать свои примеры к изложенным на лекции положениям.

Методические рекомендации студентам к практическим занятиям. При подготовке к практическим занятиям рекомендуется следующий порядок действий:

1. Внимательно проанализировать поставленные вопросы, определить объем изложенного материала, который необходимо усвоить.
2. Изучить лекционный материалы, соотнося их с вопросами, вынесенными на обсуждение.
3. Прочитать рекомендованную обязательную и дополнительную литературу, дополняя лекционным материал (желательно делать письменные заметки).
4. Отметить положения, которые требуют уточнения, зафиксировать возникшие вопросы.
5. После усвоения теоретического материала необходимо приступать к выполнению практического задания. Практическое задание необходимо выполнять письменно.

Методические рекомендации студентам к самостоятельной работе. Самостоятельная работа студентов является составной частью их учебной работы и имеет цель закрепление и углубление полученных знаний, умений и навыков, поиск и приобретение новых знаний.

Самостоятельная работа студентов включает в себя освоение теоретического материала на основе лекций, основной и дополнительной литературы; подготовку к практическим занятиям в индивидуальном и групповом режиме. Советы по самостоятельной работе с точки зрения использования литературы, времени, глубины проработки темы и др., а также контроля за деятельностью студента осуществляется во время занятий.

Целью преподавателя является стимулирование самостоятельного, углубленного изучения материала курса, хорошо структурированное, последовательное изложение теории на лекциях, отработка навыков решения задач, контрольных знаний студентов.

При подготовке к практическим занятиям и выполнении контрольного задания студентам следует использовать литературу из приведенного в данной программе списка, а также руководствоваться указаниями и рекомендациями преподавателя.

Перед каждым практическим занятием студент изучает план занятия с перечнем тем и вопросов, списком литературы и домашним заданием по вынесенному на занятии материалу.

Студенту рекомендуется следующая схема подготовки к занятию и выполнению домашних заданий:

- проработать конспект лекций;
- проанализировать основную и дополнительную литературу, рекомендованную по изучаемому разделу (модулю);
- изучить решение типовых задач;
- решить заданные домашние задания;
- при затруднениях сформулировать вопросы к преподавателю;

В конце каждого практического занятия студенты получают «домашнее задание» для закрепления пройдённого материала. Домашнее задание необходимо выполнять к каждому занятию. Сложные вопросы можно вынести на обсуждение на занятии или на индивидуальные консультации.

Перечень методических указаний по дисциплине:

1. Давлятшин И.Д. Земельный фонд Российской Федерации и Республики Татарстан (характеристика, основные направления рационального использования)/И.Д.Давтшин.- Ка-зань:2011. - 50с.
2. Давлятшин И.Д. Мониторинг земельного фонда Российской Федерации/ И.Д. Давлятшин. – Казань. - 2012. - 51с.
3. Давлятшин И.Д. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения //И.Д. Давлятшин/ - Казань. – Изд-во КГАУ. – 2012. - 32с.
4. Комов Н. Российская модель землепользования и землеустройства, / Комов Н. – М.,2001. – 622 с.
5. Бакиров Н.Б. Земельный кадастр/ Н.Б. Бакиров / Казань.: 2002. – 202с.
6. Шарипов С.А. Региональные особенности земельных отношений/С.А. Шарипов/ Казань.:
7. Тухтаров Б.И. Оценка земли и недвижимости/ Б.И. Тухтаров/ Саратов: 2008. -238с.

10 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образова-тельного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и ин- формационных справочных систем

Форма проведения занятия	Используемые информационные технологии	Перечень информационных справочных систем (при необходимости)	Перечень программного обеспечения
Лекция	Мультимедийные технологии в сочетании с технологией проблемного изложения	Гарант-аэро (информационно-правовое обеспечение), сетевая версия	1. Операционная система Microsoft Windows 7 Enterprise 2. Офисное ПО из состава пакета Microsoft Office Standard 2016 3.Антивирусное программное обеспечение Kaspersky Endpoint Security для бизнеса 4. «Антиплагиат. ВУЗ». ЗАО «Анти-Плагиат»
Практические занятия			
Самостоятельная работа			

11. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)

Лекции	Учебная аудитория 26 для проведения занятий лекционного типа. Специализированная мебель: парты 2-х местные со скамьей, преподавательский стол, стул, доска аудиторная, трибуна, видеопроектор EPSON, экран, кронштейн для проектора, стенды и планшеты, ноутбук.
Практические занятия	Учебная аудитория 20 для проведения занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего

	контроля и промежуточной аттестации. Специализированная мебель: интерактивная доска - 1 шт., видеопроектор, трибуна -1 шт., специализированные парты 2-х местные со скамьей- 12 шт., набор мебели для преподавателей на 1 посадочное место, экран, колонки SVEN, планшет (стенд)-11шт. Компьютеры с операционными системами:
Самостоятельная работа	Учебная аудитория 18 – помещение для самостоятельной работы. Специализированная мебель – столы, стулья, парты. 8 компьютеров, принтер.