


**ПЕРВОЕ ВЫСШЕЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ УЧЕБНОЕ ЗАВЕДЕНИЕ РОССИИ**



**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**УТВЕРЖДАЮ**

  
Руководитель ОПОП ВО  
профессор В.Ф.Ковязин

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКОГО ИЗУЧЕНИЯ  
ДИСЦИПЛИНЫ  
МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

<b>Уровень высшего образования:</b>	Подготовка кадров высшей квалификации
<b>Направление подготовки:</b>	05.06.01 Науки о Земле
<b>Направленность (профиль):</b>	Землеустройство, кадастр и мониторинг земель
<b>Форма обучения:</b>	очная
<b>Нормативный срок обучения:</b>	3 года
<b>Составитель:</b>	к.т.н. доц. Лепихина О.Ю., к.т.н. Балтыжакова Т.И.

Санкт-Петербург

## **ВВЕДЕНИЕ**

Практические занятия являются важной составляющей изучения дисциплины «Методическое обеспечение государственной кадастровой оценки». Они органично связаны с лекциями и самостоятельной работой по данному курсу. На практические занятия вынесены основные темы курса в целях углубления, систематизации и закрепления изучаемого материала. Одним из видов практических занятий, предусмотренным рабочей программой дисциплины, являются семинары.

### **1. НАЗНАЧЕНИЕ, ФОРМЫ И ПЛАН ПРОВЕДЕНИЯ СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ**

Семинар представляет собой форму учебно-практических занятий, при которой учащиеся обсуждают сообщения, доклады и рефераты, выполненные ими по результатам учебных или научных исследований под руководством преподавателя. Преподаватель в этом случае является координатором обсуждений темы семинара, предварительная подготовка к которому является обязательной. Семинар предназначен для углубленного изучения дисциплины, овладения методологией научного познания.

Задачами семинарских занятий являются:

- умение ставить перед собой интеллектуальные задачи и вырабатывать конкретные варианты их решения;
- совершенствование способности аргументации своих идей, умение доказывать или опровергать другие суждения по какой-либо проблеме;
- демонстрация достигнутого уровня своей теоретической подготовки;
- развитие навыков анализа и систематизации литературных источников.

Семинарские занятия предполагают активное и равноправное участие аспирантов в обсуждении рассматриваемых вопросов.

Предусмотрены следующие формы семинарских занятий:

- семинар-коллоквиум;
- семинар-дискуссия;
- семинар-конференция.

Семинарское занятие проводится согласно следующему плану:

Вступительное слово преподавателя: формулировка темы семинара, указание значения темы в общем курсе, постановка цели и задач семинара, выработка плана

работы на занятии.

Основная часть: заслушивание докладов аспирантов, их обсуждение, постановка вопросов, выработка мнений и суждений, дискуссия.

Заключительная часть: подведение итогов занятия, анализ выступлений аспирантов, оценка их качества, ответы преподавателя на вопросы.

Выдача задания аспирантом для подготовки к следующему семинару

## **2. ПОДГОТОВКА К СЕМИНАРСКОМУ ЗАНЯТИЮ**

При подготовке доклада на заданную тему необходимо придерживаться следующего плана:

– Осуществить подбор литературы, посвященной исследуемому вопросу. Следует учитывать, что для раскрытия отдельных аспектов темы необходимо привлечь нормативно-правовые, методические и научные источники.

– Изучить подобранный материал, выделить в нем главное.

– Составить подробный план доклада.

– Подготовить текст доклада.

Основные правила подготовки доклада:

Убедиться в собственном верном понимании всех терминов и специальных выражений.

Обеспечить соблюдение временного регламента выступления: 10-12 минут. Для этого рекомендуется осуществить репетицию доклада заранее.

По возможности использовать средства визуального представления материала (схемы, рисунки, диаграммы и т.д.). Необходимо помнить, что отображение информации по теме в табличном виде обеспечит ее лучшую структурированность и наглядность для аудитории.

В процессе сообщения стараться говорить неторопливо, отчетливо и громко. В особо важных местах сообщения рекомендуется сделать паузу или поменять интонацию – это облегчит её восприятие для слушателей.

По окончании доклада следует озвучить литературные источники, использованные для его подготовки. Провести репетицию сообщения заранее, постараться пересказать текст доклада без потери важной информации.

Структура доклада: вступление (10-15% общего времени), основная часть (70-80%) и заключение (10-15%).

Вступление включает в себя представление автора, название доклада, озвучивание содержания выступления, четкое определение основной идеи.

Основная идея доклада представляет собой его основной тезис или ключевое положение. Основная идея дает возможность задать определенную тональность выступлению. Сформулировать идею означает ответить на вопрос, зачем говорить (цель) и о чем говорить (средства достижения цели).

Результатом вступления должны быть заинтересованность слушателей, внимание и расположенность к докладчику и освещаемой им теме.

Основная часть раскрывает заявленную тему выступления. В процессе подготовки доклада данному разделу аспиранту необходимо уделить наиболее пристальное внимание. В случае технической возможности, для раскрытия аспектов темы или аргументации в пользу своих доводов целесообразно привлекать фото и видео материалы, сведения фактологического характера и статистические данные. Множественные числовые данные для облегчения восприятия лучше демонстрировать посредством таблиц или графиков.

Как свидетельствует практика публичных выступлений, наиболее распространенными ошибками в основной части доклада являются выход за пределы рассматриваемой темы, пунктов плана, перегрузка текста теоретическими рассуждениями, обилие затронутых вопросов (декларативность, бездоказательность), бессвязность выступления, несоразмерность частей выступления (затянутое вступление, скомканность основных положений, заключения).

В заключении необходимо сформулировать выводы, которые следуют из основной идеи (идей) выступления. Правильно построенное заключение способствует хорошему впечатлению от выступления в целом. В заключении имеет смысл повторить основную идею и, кроме того, в кратком виде вернуться к тем моментам основной части, которые вызвали интерес слушателей.

По завершению сообщения докладчик должен быть готов ответить на все возникшие у аудитории вопросы по представленной теме.

### **3. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕМ СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ**

#### **СЕМИНАР 1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ**

Темы докладов и обсуждений:

1. Основные принципы оценки недвижимости
2. Рыночная цена и стоимость объектов недвижимости
3. Виды стоимости недвижимости
4. Рынок недвижимости в Российской Федерации
5. Недвижимость как объект оценки.

Ключевые термины темы:

Недвижимость, рынок недвижимости, рыночная цена, рыночная стоимость, доходный подход, затратный подход, сравнительный подход.

Вопросы для обсуждения в аудитории и самопроверки:

1. Этапы оценки недвижимости
2. Информационное обеспечение оценки недвижимости
3. Особенности проведения обследования объектов недвижимости в целях оценки их стоимости
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости
5. Характеристика недвижимости как объекта оценки.
6. Цели и принципы оценки недвижимости.
7. Характеристика видов стоимости объектов недвижимости.
8. Процедура обследования и идентификации объектов недвижимости в целях оценки их стоимости.
9. Анализ наиболее эффективного использования в процессе оценки недвижимости.
10. Специфика и функции рынка недвижимости.
11. Спрос и предложение на рынке недвижимости.

## **СЕМИНАР 2. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА КАК КАТЕГОРИЯ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ И ИНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Темы докладов и обсуждений:

1. Эволюция подходов к массовой кадастровой оценке городских территорий в Российской Федерации.
2. Массовая и индивидуальная оценка земель и иной недвижимости: сходство, различие подходов.
3. Использование статистических методов при массовой оценке.
4. Экспертные методы массовой кадастровой оценки земель.
5. Методики массовой оценки городских земель.
6. Перспективы развития института массовой кадастровой оценки земель в России.

Ключевые термины темы:

Массовая оценка, индивидуальная оценка, экспертный метод, статистический метод, метод анализа иерархий, позитивный метод, нормативный метод, коэффициент относительной ценности, градостроительный подход.

Вопросы для обсуждения в аудитории и самопроверки:

1. Какими особенностями обладает массовая оценка недвижимости?
2. По каким критериям различают массовую и индивидуальную оценку недвижимости?
3. На каком подходе преимущественно основаны первые методики

массовой оценки земель?

4. В чем заключаются сильные и слабые стороны экспертного метода оценки земель?
5. Каковы необходимые условия для применения статистического метода оценки?
6. Перечислите этапы развития института массовой оценки городских земель
7. Для оценки земель каких категорий городов разработана методика массовой оценки земель А.В. Севостьянова?
8. Какие методики массовой оценки городских земель были использованы для оценки земель городов Москва и Санкт-Петербург?
9. Каковы условия применения «позитивного» метода массовой оценки земель?
10. Что представляет собой коэффициент относительной ценности территории? Как он рассчитывается?
11. На каких принципах основана массовая оценка земель?

### **СЕМИНАР 3. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ**

Темы докладов и обсуждений:

1. Понятие налога и его виды: федеральные, региональные налоги и сборы, местные.
2. Принципы налогообложения.
3. Кадастровая стоимость как налогооблагаемая база.
4. Земельный налог.
5. Налог на имущество физических лиц.

Ключевые термины темы:

Недвижимость, федеральный налог, региональный налог, местный налог, земельный налог, налог на имущество, объект налогообложения, субъект налогообложения, налоговая ставка, налоговая база, налоговая льгота

Вопросы для обсуждения в аудитории и самопроверки:

1. Каковы основные принципы налогообложения недвижимости
2. В чем заключается принцип определенности системы налогообложения?
3. Кто является автором труда «Исследование о природе и причинах богатства народов»?
4. От чего зависит налоговая ставка?
5. Каков предельный размер налоговой ставки, установленный

законодательством для земель, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса?

6. Каким образом необходимо обеспечивать соблюдение принципа справедливости налогообложения?

7. Какие важные изменения произошли в законодательстве об оценке за последнее десятилетие?

8. Кто не признается плательщиками земельного налога?

9. Перечислите юридические принципы налогообложения.

10. Какие земельные участки не признаются объектом налогообложения?

11. История развития кадастровой оценки в России

#### **СЕМИНАР 4. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ В РОССИИ**

Темы докладов и обсуждений:

1. Обзор современных проблем кадастровой оценки земель населенных пунктов.

2. Проблемы развития рынка недвижимости.

3. Нормативно-правовые и методические пробелы.

4. Проблемы формирования кадрового состава.

5. Проблема информационного наполнения банков данных для массовой оценки недвижимости и ценового зонирования.

Ключевые термины темы:

Рынок недвижимости, оценщик, саморегулируемая организация, информационная система, стандарт оценки.

Вопросы для обсуждения в аудитории и самопроверки:

1. Проведение независимой оценки рыночной стоимости земельного участка

2. Основные факторы, влияющие на кадастровую стоимость

3. Причины расхождений в определении кадастровой стоимости

4. Цели оспаривания результатов определения кадастровой стоимости

5. Основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости

6. Порядок установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

7. Перечислите задачи государственной кадастровой оценки земель.

8. Как соотносятся понятия «кадастровая стоимость» и «рыночная стоимость» объекта недвижимости? По каким причинам сложно приблизить кадастровую и рыночную стоимость объекта друг к другу?

9. Приведите последовательность государственной кадастровой оценки.

10. Каким образом решаются споры в отношении результатов кадастровой оценки?

11. Перечислите подсистемы системы кадастровой оценки земель.

12. Что представляет собой информационное обеспечение кадастровой оценки?

13. Что включает в себя подсистема математического обеспечения кадастровой оценки?

14. Каковы требования к специалистам, выполняющим работы по кадастровой оценке?

15. Чем вызвана сегодня необходимость введения нового института кадастровых оценщиков в России?

## **СЕМИНАР 5. ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ**

Темы докладов и обсуждений:

1. Особенности проведения массовой оценки городских земель и зонирования в США.

2. Опыт массовой оценки и составления карт зонирования городских земель Италии.

3. Массовая оценка и зонирование городских территорий в Швеции.

4. Массовая оценка земель в Германии.

5. Особенности массовой оценки недвижимости в Канаде.

6. Массовая оценка земель и налогообложение во Франции и Великобритании.

Ключевые термины темы:

Метод сравнения продаж, годовая рентная стоимость, аналогичный подход, текущая годовая рентная стоимость, метод стоимости воспроизведения аналогичного объекта, ассессор, административная стоимость, потенциальный арендный доход.

Вопросы для обсуждения в аудитории и самопроверки:

1. Каковы особенности организации и осуществления массовой оценки земель в США?

2. Какими принципами руководствуются оценщики при определении рыночной стоимости объекта недвижимости в США?

3. Что подразумевается под административной стоимостью в США? Каким образом она рассчитывается?

4. Какой подход применяется для кадастровой оценки недвижимости в Италии?

5. Какова специфика сложившейся системы налогообложения



Великобритании?

6. Как рассчитывается потенциальный арендный доход в Великобритании?

7. Каковы особенности массовой оценки земель в Канаде?

#### 4. БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон от 12.12.1993]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: [федер. Закон Рос. Федерации от 22.12.2004 г. № 190-ФЗ]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

3. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая [Электронный ресурс]: [федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

4. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: [федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

5. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая от 31 июля 1998 г. №146-ФЗ и часть вторая от 5 авг. 2000 г. №117-ФЗ (с изм. и доп.). [Электронный ресурс]: [федер. закон Рос. Федерации от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

6. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : [федер. закон Рос. Федерации от 03.07.2016 №237-ФЗ] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

7. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: [федер. закон Рос. Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

8. Российская Федерация. Правительство. О государственной кадастровой оценке земель [Электронный ресурс]: постановление Правительства Рос. Федерации от 25.08.1999 № 945. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

9. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель [Электронный

ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 08.04.2000 №316. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

10. Российская Федерация. Минэкономразвития РФ. Об утверждении Федераль- ного стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведе- нию оценки [Электронный ресурс]: федер. стандарт оценки (ФСО №1): утв. прика- зом Мин-ва экон. развития и торговли Рос. Федерации от 20 мая 2015 г. №297. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

11. Российская Федерация. Минэкономразвития РФ. Об утверждении Федераль- ного стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» [Электронный ресурс] : федер. стандарт оценки (ФСО №2): утв. приказом Мин-ва экон. развития и торгов- ли Рос. Федерации от 20 мая 2015 г. №298. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

12. Российская Федерация. Минэкономразвития РФ. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» [Электронный ресурс] : федер. стандарт оценки (ФСО №3) : утв. приказом Мин-ва экон. развития и торговли Рос. Федерации от 20 мая 2015 г. №299. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

13. Российская Федерация. Минэкономразвития РФ. Об утверждении Федераль- ного стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимо- сти» [Электронный ресурс] : федер. стандарт оценки (ФСО №4) : утв. приказом Мин-ва экон. развития и торговли Рос. Федерации от 22.10.2010 № 508. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

14. Российская Федерация. Минэкономразвития РФ. Об утверждении Федераль- ного стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) : утв. приказом Мин-ва экон. развития и торговли Рос. Федерации от 25.09.2014 №611. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

15. Богославец, Т. Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Т.Н. Богославец. - Омск: ОмГУ, 2012. — 194 с.

16. Грибовский, С. В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества : учеб. пособие / С. В. Грибовский. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 366 с. : ил.

17. Кадастровая деятельность: Учебник / Варламов А. А., Гальченко С. А., Аврунев Е. И; Под общ. ред. А. А. Варламова - 2-е изд., доп. - М.: Форум, НИЦ ИНФРА- М, 2016. - 280 с.

18. Касьяненко Т. Г., Маховикова Г.А., Есипов В.Е., Мирзажанов С.К. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Т. Г. Касьяненко и др.— М.: КНОРУС, 2010. — 752 с.

19. Киселев, Б. Г. Оценка недвижимости. Курс лекций:учеб. пособие. – М.: МИСИС, 2010. — 194 с.

20. Коростелев, С. П. Кадастровая оценка недвижимости:учеб.

пособие / С. П. Коростелев. – М. : Маросейка, 2010. – 356 с.

21. Организация и планирование кадастровой деятельности : учебник / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Е.И. Аврунев / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2017.- 192 с.

22. Оценка недвижимости / Тепман Л.Н., Швандар В.А., - 2-е изд. - М.:ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 463 с.

23. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. А.А. Варламова. - М.: Форум, 2010. - 288 с.

24. Перспективы оспаривания в суде результатов государственной кадастровой оценки земель / А.В. Хотько. - М.: ИЦ РИОР, 2010. - 282 с.

25. Петров, В. И. Оценка стоимости земельных участков: учеб. пособие / В.И. Петров – М.: КНОРУС, 2008. - 224 с.

26. Попова, Л. В. Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятий: теоретические аспекты: учебно-метод. пособие / Л. В. Попова.-М.: Дело и сервис, 2009.- 200с.

27. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учеб. пособие / А. В. Пылаева – Нижний Новгород: ФГБОУ ВПО НГАСУ, 2015. – 175с.

28. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учеб.пособие для вузов / А. В. Пылаева – Нижний Новгород: ННГАСУ, 2014. – 140с.

29. Севостьянов, А. В. Массовая оценка городских земель в составе работ по городскому кадастру: учебно-метод. пособие / А.В. Севостьянов. – М.: ООО "Фирма Блок", 2000.- 68 с.

30. Татарова, А. В. Оценка недвижимости и управление собственностью: учеб. пособие / А.В. Татарова - Таганрог: Изд-во ТРТУ.- 2003.- 70 с.

31. Фридман, Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости : пер. с англ. / Д. Фридман, Н. Ордуей. – М. : Дело, 1997. – 461 с.