

## **Аннотация рабочей программы дисциплины «Основы оценки объектов недвижимости»**

### **1 Цель и задачи освоения дисциплины**

**Цель** освоения дисциплины «Основы оценки объектов недвижимости» - формирование у обучающихся целостного представления о закономерностях и факторах образования стоимости объектов недвижимости, процессов, связанных с субъектами и объектами рынка недвижимости, а также формирование навыков в области определения стоимости объектов недвижимости.

#### **Задачи дисциплины:**

- сформировать понятийный аппарат – основу рынка недвижимости;
- изучить нормативные документы и методическое обеспечение оценки недвижимости;
- освоить основные подходы и методы оценки объектов недвижимости;
- выявить особенности проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;
- рассмотреть основные вопросы налогообложения недвижимости.

### **2 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения АОПОП ВО**

**В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:**

ПК-5 Способен анализировать рынок недвижимости и проводить оценочное зонирование

ПК-6 Способен разрабатывать цифровые тематические карты (схемы) с использованием специализированных программных продуктов

**Профессиональный стандарт «Специалист по определению кадастровой стоимости»**

**ОТФ:** Анализ рынка недвижимости, проведение оценочного зонирования.

**ТФ:** Анализ рынка недвижимости, в том числе информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости.

#### **Трудовые действия:**

- Исследование и анализ информации об экономических факторах, социальных факторах, экологических факторах и факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки

- Исследование и анализ информации о сделках (предложениях) на рынке объектов оценки, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений)
- Анализ и проверка информации и сведений об объектах и рынке недвижимости на непротиворечивость и объяснимость, достаточность и репрезентативность
- Подготовка и проведение краткого обзора об экономических факторах, социальных факторах, экологических факторах и факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки
- Подготовка и проведение обзора состояния рынка недвижимости (в целом) и обзора сегмента (сегментов) рынка объектов оценки

**ТФ:** Проведение оценочного зонирования с определением состава ценообразующих факторов

**Трудовые действия:**

- Мониторинг факторов, влияющих на ценообразование на рынке недвижимости
- Определение ценообразующих факторов, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости
- Анализ сведений о значениях ценообразующих факторов на полноту, достоверность и противоречивость

### **3. Содержание дисциплины**

- 1 Рынок недвижимости и его участники
  - 1.1 Определение рынка недвижимости
  - 1.2 Функции рынка недвижимости
  - 1.3 Виды рынка недвижимости.
  - 1.4 Объекты и субъекты рынка недвижимости в современных условиях
  - 1.5 Инфраструктура рынка недвижимости
- 2 Правовые основы оценки объектов недвижимости
  - 2.1 Система нормативно-правовых актов, состоящая из федеральных законов
  - 2.2 Система нормативно-правовых актов, состоящая из федеральных стандартов оценки
  - 2.3 Региональные нормативно-правовые акты, определяющие условия оценки объектов недвижимости
- 3 Цель, функции и принципы оценки недвижимости
  - 3.1 Цель и функции оценки недвижимости
  - 3.2 Принципы оценки недвижимости
  - 3.3 Процесс оценки недвижимости и его этапы
  - 3.4 Согласование результатов оценки
- 4 Понятие стоимостной оценки объектов недвижимости

- 4.1 Виды стоимости объектов недвижимости
- 4.2 Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости
- 4.3 Время жизни и износ объектов недвижимости
- 5 Зонирование территорий
  - 5.1 Основные цели зонирования территорий
  - 5.2 Классификация видов зонирования
  - 5.3 Результаты зонирования территорий
- 6 Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости
  - 6.1 Общие положения государственной кадастровой оценки
  - 6.2 Методика государственной кадастровой оценки
  - 6.3 Этапы государственной кадастровой оценки
  - 6.4 Порядок и случаи оспаривания кадастровой стоимости
- 7 Основания для проведения оценки объектов недвижимости
  - 7.1 Обязательные требования к договору на проведение оценки
  - 7.2 Общие требования к содержанию отчета об оценке
  - 7.3 Права и обязанности оценщика
  - 7.4 Права и обязанности заказчика оценки
- 8 Подходы к оценке объектов недвижимости
  - 8.1 Анализ наиболее эффективного использования
  - 8.2 Основные положения процесса оценки объектов недвижимости
  - 8.3 Виды подходов к оценке объектов недвижимости
- 9 Сравнительный подход в оценке недвижимости
  - 9.1 Особенности применения сравнительного подхода
  - 9.2 Сбор информации для методов сравнительного подхода и проверка ее достоверности
  - 9.3 Методы сравнительного подхода
- 10 Затратный подход в оценке недвижимости
  - 10.1 Особенности применения затратного подхода
  - 10.2 Оценка стоимости восстановления (замещения) улучшений
  - 10.3 Методы затратного подхода
- 11 Доходный подход в оценке недвижимости
  - 11.1 Особенности применения доходного подхода
  - 11.2 Виды денежных потоков в оценке недвижимости
  - 11.3 Методы доходного подхода
- 12 Налогообложение недвижимости
  - 12.1 Общие принципы налогообложения
  - 12.2 Налог на имущество
  - 12.3 Земельный налог
- 13 Требования к квалификации оценщика недвижимости
  - 13.1 Образование оценщиков
  - 13.2 Квалификационный аттестат
  - 13.3 Саморегулируемая организация оценщиков