

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