

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»

УТВЕРЖДАЮ
Декан факультета _____ Панфилов Д.В.
«31» августа 2020 г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
дисциплины

«Методологические основы экспертной оценки при оспаривании
кадастровой стоимости недвижимости»

Направление подготовки 08.04.01 Строительство

Профиль «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза
объектов недвижимости»

Квалификация выпускника магистр

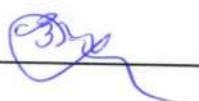
Нормативный период обучения 2 года / 2 года и 4 м.

Форма обучения очная / заочная

Год начала подготовки 2020

Автор программы _____  /Круглякова В.М./

Заведующий кафедрой
Технологии, организации
строительства, экспертизы и
управления недвижимостью _____  /Мищенко В.Я./

Руководитель ОПОП _____  /Круглякова В.М./

Воронеж 2020

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

Цель изучения дисциплины:

В современных условиях перехода к новой системе налогообложения недвижимости, основывающейся на величине кадастровой стоимости объектов, предусматривает возможность оспаривания стоимости, полученной в результате проведения государственной кадастровой оценки. При этом, основной формой оспаривания кадастровой стоимости на основе установления рыночной стоимости объекта недвижимости является судебное разбирательство. В условиях конфликта интересов налогоплательщика и органов исполнительной власти неизбежным этапом судебного спора является проведение судебной экспертизы, на основе результатов которой может быть принято решение о величине стоимости объекта налогообложения. Процесс проведения судебных экспертиз, направленных на установление стоимости объекта недвижимости, регулируется рядом нормативных актов в сфере судопроизводства. Процесс сбора доказательств, а также применение методов исследования при определении стоимости объектов недвижимости характеризуется важными отличиями от процесса оценки недвижимости.

Целью данного курса является формирование устойчивых знаний и практических навыков по основным принципам, подходам и методам проведения экспертных исследований в рамках судебных и иных экспертиз, связанных с установлением стоимости объекта исследования при оспаривании величины кадастровой стоимости недвижимости.

Задачи изучения дисциплины:

- усвоить основные понятия, связанные с видом судебной экспертизы и нормативно-правовой базой, регулирующей оспаривание кадастровой стоимости недвижимости;
- изучить требования законодательства в сфере проведения государственной кадастровой оценки недвижимости и оспаривания кадастровой стоимости в рамках судебных и досудебных процедур; изучить нормативно-методическую базу проведения экспертизы отчетов об оценке в соответствии с законодательством об оценочной деятельности для различных типов недвижимости при оспаривании кадастровой стоимости объектов;
- сформировать теоретические и практические навыки в проведении сбора и обработки доказательств при анализе рынка недвижимости, исследования степени влияния различных ценообразующих факторов на ретроспективную дату, а также обосновании выбора и применении подходов и методов оценки при проведении стоимостной экспертизы при оспаривании кадастровой стоимости недвижимости.

Перечень формируемых компетенций:

УК-1 - Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, вырабатывать стратегию действий

УК-2 - Способен управлять проектом на всех этапах его жизненного

цикла

ПК-2 - Владение комплексом знаний в сфере нормативно-правового регулирования оценочной, проектно-строительной и судебно-экспертной деятельности

ПК-3 - Умение использовать информационные технологии для сбора, хранения и обработки справочных и иных информационных ресурсов, содержащих аналитические данные о рынке недвижимости

ПК-5 - Способен разрабатывать методики, планы и программы проведения научных исследований и разработок, готовить задания для исполнителей, организовывать проведение экспериментов и испытаний, анализировать и обобщать их результаты

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Методологические основы экспертной оценки при оспаривании кадастровой стоимости недвижимости» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений (дисциплина по выбору) блока Б1.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Процесс изучения дисциплины «Методологические основы экспертной оценки при оспаривании кадастровой стоимости недвижимости» направлен на формирование следующих компетенций:

УК-1 - Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, выработать стратегию действий

УК-2 - Способен управлять проектом на всех этапах его жизненного цикла

ПК-2 - Владение комплексом знаний в сфере нормативно-правового регулирования оценочной, проектно-строительной и судебно-экспертной деятельности

ПК-3 - Умение использовать информационные технологии для сбора, хранения и обработки справочных и иных информационных ресурсов, содержащих аналитические данные о рынке недвижимости

ПК-5 - Способен разрабатывать методики, планы и программы проведения научных исследований и разработок, готовить задания для исполнителей, организовывать проведение экспериментов и испытаний, анализировать и обобщать их результаты

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции
УК-1	Знать факторы, причинно-следственные связи, роли элементов системы в развитии проблемной ситуации
	Уметь подбирать и сравнивать методы решения проблемной ситуации с учетом имеющихся ограничений
	Владеть стратегией разрешения и прогнозировать развитие проблемной ситуации на основе априорной

	информации
УК-2	Знать цели, задачи проекта
	Уметь анализировать ресурсные ограничения, условия реализации, выбирать стратегию реализации проекта с учетом прогноза изменений условий реализации проекта
	Владеть анализом эффективности реализации проекта
ПК-2	ИД-1 _{ПК-2} Знать инвестиционный механизм в строительстве; основы ценообразования и сметного дела; способы и методы определения экономической эффективности капитальных вложений
	ИД-2 _{ПК-2} Уметь применять современные информационные технологии при проектировании и исследовании технологических процессов в строительстве и исследовании показателей рынка недвижимости
	ИД-3 _{ПК-2} Знать методики расчета и анализа экономических и технико-экономических показателей деятельности в строительстве
	ИД-4 _{ПК-2} Владеть основами экономического анализа деятельности строительной организации, а также методами обработки аналитики рынка строительства и недвижимости
ПК-3	ИД-1 _{ПК-3} Знать формы и методы финансирования развития рынка строительства и недвижимости
	ИД-2 _{ПК-3} Уметь калькулировать и анализировать себестоимость работ, в том числе по видам работ и по статьям затрат, а также уметь применять экономические и технико-экономические показатели при формировании бюджета и отчетных материалов по отдельным договорам, объектам, подразделениям и по строительной организации и проектам в целом
	ИД-3 _{ПК-3} Знать основы сметного нормирования и ценообразования в строительстве и на рынке недвижимости
	ИД-4 _{ПК-3} Владеть методами поиска, а также систематизации и обработки данных о рынке строительства и недвижимости, в том числе, в рамках проведения экспертных исследований
ПК-5	ИД-1 _{ПК-5} Знать систему налогообложения недвижимости и методов и форм управления затратами в процессе реализации строительных проектов и после их завершения
	ИД-2 _{ПК-5} Уметь применять современные информационные технологии при проектировании технологических процессов и проведении исследования экономических отношений участников рынка недвижимости
	ИД-3 _{ПК-5} Владеть навыками изучения и анализа рынка информационных услуг с целью обеспечения процесса исследования затрат на реализацию проектов современными информационными технологиями

ИД-4пк-5 Владеть методами контроля качества выполнения строительного-монтажных работ при определении себестоимости строительства и контроля использования финансовых ресурсов

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Методологические основы экспертной оценки при оспаривании кадастровой стоимости недвижимости» составляет 4 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий
очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		3
Аудиторные занятия (всего)	36	36
В том числе:		
Лекции	18	18
Практические занятия (ПЗ)	18	18
Самостоятельная работа	108	108
Курсовая работа	+	+
Виды промежуточной аттестации - зачет	+	+
Общая трудоемкость:		
академические часы	144	144
зач.ед.	4	4

заочная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		3
Аудиторные занятия (всего)	8	8
В том числе:		
Лекции	4	4
Практические занятия (ПЗ)	4	4
Самостоятельная работа	132	132
Курсовая работа	+	+
Часы на контроль	4	4
Виды промежуточной аттестации - зачет	+	+
Общая трудоемкость:		
академические часы	144	144
зач.ед.	4	4

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение трудоемкости по видам занятий

очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Понятие кадастра	Понятие кадастра	4	2	18	24

	недвижимости и процедур его ведения	недвижимости, структура кадастрового номера объекта недвижимости, организационное и правовое сопровождение ведения кадастрового учета недвижимости				
2	Налогообложение недвижимости – нормативно-правовое регулирование	Виды налогов, связанных с владением и распоряжением объектами недвижимости. Кадастровая стоимость как база для определения налогооблагаемой базы для исчисления имущественных налогов и налогов от операций с недвижимостью	4	2	18	24
3	Основные организационные этапы проведения ГКО	Этапы развития системы ГКО в РО, функции государственных бюджетных учреждений по проведению ГКО. Процедура принятия решения о проведении ГКО, формирование перечней объектов и установление их характеристик при проведении ГКО. Представление результатов ГКО и их согласование.	4	2	18	24
4	Методические основы проведения ГКО	Мониторинг рынка недвижимости как важный этап формирования аналитической базы расчета КС недвижимости. Разработка математических моделей и их апробация для различных групп и типов объектов.	2	4	18	24
5	Процедура досудебного оспаривания КС	Порядок работы комиссий по досудебному оспариванию	2	4	18	24

		кадастровой стоимости недвижимости, особенности рассмотрения заявлений и возможные результаты				
6	Производство судебной экспертизы при оспаривании КС	Судебная практика оспаривания КС. Структура Заключения эксперта при производстве судебной экспертизы в соответствии с КАС РФ.	2	4	18	24
Итого			18	18	108	144

заочная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Понятие кадастра недвижимости и процедур его ведения	Понятие кадастра недвижимости, структура кадастрового номера объекта недвижимости, организационное и правовое сопровождение ведения кадастрового учета недвижимости	2	-	22	24
2	Налогообложение недвижимости – нормативно-правовое регулирование	Виды налогов, связанных с владением и распоряжением объектами недвижимости. Кадастровая стоимость как база для определения налогооблагаемой базы для исчисления имущественных налогов и налогов от операций с недвижимостью	2	-	22	24
3	Основные организационные этапы проведения ГКО	Этапы развития системы ГКО в РО, функции государственных бюджетных учреждений по проведению ГКО. Процедура принятия решения о проведении ГКО, формирование перечней объектов и установление их характеристик при проведении ГКО. Представление	-	-	22	22

		результатов ГКО и их согласование.				
4	Методические основы проведения ГКО	Мониторинг рынка недвижимости как важный этап формирования аналитической базы расчета КС недвижимости. Разработка математических моделей и их апробация для различных групп и типов объектов.	-	-	22	22
5	Процедура досудебного оспаривания КС	Порядок работы комиссий по досудебному оспариванию кадастровой стоимости недвижимости, особенности рассмотрения заявлений и возможные результаты	-	2	22	24
6	Производство судебной экспертизы при оспаривании КС	Судебная практика оспаривания КС. Структура Заключения эксперта при производстве судебной экспертизы в соответствии с КАС РФ.	-	2	22	24
Итого			4	4	132	140

5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ ПРОЕКТОВ (РАБОТ) И КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины предусматривает выполнение курсовой работы в 3 семестре для очной формы обучения, в 3 семестре для заочной формы обучения.

Примерная тематика курсовой работы: «Анализ данных о результатах рассмотрения споров о величине кадастровой стоимости недвижимости в досудебном порядке и в суде по конкретному субъекту Российской Федерации».

Задачи, решаемые при выполнении курсовой работы:

- формирование навыков работы в современных информационных системах Росреестра и Минюста РФ;
- формирование базовых знаний в сфере кадастрового учета недвижимости;
- обучение методам обработки и обобщения данных по оспариванию

кадастровой стоимости недвижимости в условиях изменяющегося законодательства в сфере ГКО и налогообложения недвижимости.

Курсовая работа представляет собой текстовый документ, отражающий основные этапы, общие положения и результаты проведенного анализа данных.

7. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

7.1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

7.1.1 Этап текущего контроля

Результаты текущего контроля знаний и межсессионной аттестации оцениваются по следующей системе:

«аттестован»;

«не аттестован».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Аттестован	Не аттестован
УК-1	Знать факторы, причинно-следственные связи, роли элементов системы в развитии проблемной ситуации	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь подбирать и сравнивать методы решения проблемной ситуации с учетом имеющихся ограничений	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть стратегией разрешения и прогнозировать развитие проблемной ситуации на основе априорной информации	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
УК-2	Знать цели, задачи проекта	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь анализировать ресурсные ограничения, условия реализации,	Решение стандартных практических	Выполнение работ в срок, предусмотренный в	Невыполнение работ в срок, предусмотренный

	выбирать стратегию реализации проекта с учетом прогноза изменений условий реализации проекта	задач	рабочих программах	в рабочих программах
	Владеть анализом эффективности реализации проекта	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-2	ИД-1 _{ПК-2} знать инвестиционный механизм в строительстве; основы ценообразования и сметного дела; способы и методы определения экономической эффективности капитальных вложений	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	ИД-2 _{ПК-2} Уметь применять современные информационные технологии при проектировании и исследовании технологических процессов в строительстве и исследовании показателей рынка недвижимости	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	ИД-3 _{ПК-2} Знать методики расчета и анализа экономических и технико-экономических показателей деятельности в строительстве	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	ИД-4 _{ПК-2} Владеть основами экономического анализа деятельности строительной организации, а также методами обработки аналитики рынка строительства и недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области		
ПК-3	ИД-1 _{ПК-3} знать формы и методы финансирования	Активная работа на	Выполнение работ в срок,	Невыполнение работ в срок,

	развития рынка строительства и недвижимости	практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы	предусмотренный в рабочих программах	предусмотренный в рабочих программах
	ИД-2 _{ПК-3} Уметь калькулировать и анализировать себестоимость работ, в том числе по видам работ и по статьям затрат, а также уметь применять экономические и технико-экономические показатели при формировании бюджета и отчетных материалов по отдельным договорам, объектам, подразделениям и по строительной организации и проектам в целом	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	ИД-3 _{ПК-3} Знать основы сметного нормирования и ценообразования в строительстве и на рынке недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	ИД-4 _{ПК-3} Владеть методами поиска, а также систематизации и обработки данных о рынке строительства и недвижимости, в том числе, в рамках проведения экспертных исследований	Решение прикладных задач в конкретной предметной области		
ПК-5	ИД-1 _{ПК-5} Знать систему налогообложения недвижимости и методов и форм управления затратами в процессе реализации строительных проектов и после их завершения	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	ИД-2 _{ПК-5} Уметь применять современные информационные технологии при проектировании технологических процессов и проведении	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

исследования экономических отношений участников рынка недвижимости			
ИД-3пк-5 Владеть навыками изучения и анализа рынка информационных услуг с целью обеспечения процесса исследования затрат на реализацию проектов современными информационными технологиями	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ИД-4пк-5 Владеть методами контроля качества выполнения строительно-монтажных работ при определении себестоимости строительства и контроля использования финансовых ресурсов	Решение прикладных задач в конкретной предметной области		

7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 3 семестре для очной формы обучения, 3 семестре для заочной формы обучения по двухбалльной системе:

«зачтено»

«не зачтено»

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Зачтено	Не зачтено
УК-1	Знать факторы, причинно-следственные связи, роли элементов системы в развитии проблемной ситуации	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь подбирать и сравнивать методы решения проблемной ситуации с учетом имеющихся ограничений	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть стратегией разрешения и прогнозировать развитие проблемной ситуации на основе априорной информации	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

УК-2	Знать цели, задачи проекта	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь анализировать ресурсные ограничения, условия реализации, выбирать стратегию реализации проекта с учетом прогноза изменений условий реализации проекта	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть анализом эффективности реализации проекта	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-2	ИД-1 _{ПК-2} знать инвестиционный механизм в строительстве; основы ценообразования и сметного дела; способы и методы определения экономической эффективности капитальных вложений	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	ИД-2 _{ПК-2} Уметь применять современные информационные технологии при проектировании и исследовании технологических процессов в строительстве и исследовании показателей рынка недвижимости	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	ИД-3 _{ПК-2} Знать методики расчета и анализа экономических и технико-экономических показателей деятельности в строительстве	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	ИД-4 _{ПК-2} Владеть основами экономического анализа деятельности строительной организации, а также методами обработки	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

	аналитики рынка строительства и недвижимости			
ПК-3	ИД-1 _{ПК-3} Знать формы и методы финансирования развития рынка строительства и недвижимости	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	ИД-2 _{ПК-3} Уметь калькулировать и анализировать себестоимость работ, в том числе по видам работ и по статьям затрат, а также уметь применять экономические и технико-экономические показатели при формировании бюджета и отчетных материалов по отдельным договорам, объектам, подразделениям и по строительной организации и проектам в целом	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	ИД-3 _{ПК-3} Знать основы сметного нормирования и ценообразования в строительстве и на рынке недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	ИД-4 _{ПК-3} Владеть методами поиска, а также систематизации и обработки данных о рынке строительства и недвижимости, в том числе, в рамках проведения экспертных исследований	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-5	ИД-1 _{ПК-5} Знать систему налогообложения недвижимости и методов и форм управления затратами в процессе реализации строительных проектов и после их завершения	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	ИД-2 _{ПК-5} Уметь применять современные информационные	Решение стандартных практических	Продемонстрирован верный ход решения в	Задачи не решены

технологии при проектировании технологических процессов и проведении исследования экономических отношений участников рынка недвижимости	задач	большинстве задач	
ИД-3пк-5 Владеть навыками изучения и анализа рынка информационных услуг с целью обеспечения процесса исследования затрат на реализацию проектов современными информационными технологиями	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ИД-4пк-5 Владеть методами контроля качества выполнения строительно-монтажных работ при определении себестоимости строительства и контроля использования финансовых ресурсов	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

7.2 Примерный перечень оценочных средств (типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности)

7.2.1 Примерный перечень заданий для подготовки к тестированию

Необходимо выбрать один вариант ответа.

- При проведении государственной оценки для целей налогообложения определяется:
 - рыночная стоимость недвижимости;
 - инвестиционная стоимость недвижимости;
 - кадастровая стоимость недвижимости;**
 - справедливая стоимость недвижимости.
- Какой из указанных ниже групп принципов оценки нет в теории оценки недвижимости:
 - принципы, связанные с управлением недвижимостью;**
 - принципы, связанные с представлениями пользователя;
 - принципы, связанные с землей и улучшениями;
 - принципы, связанные с рыночной средой.
- Государственная кадастровая оценка недвижимости предусматривает возможности оспаривания ее результатов на основе определения:
 - кадастровой стоимости недвижимости;
 - рыночной стоимости недвижимости;**
 - справедливой стоимости недвижимости;
 - оспаривание не допускается.
- При определении кадастровой стоимости недвижимости допускается применение методов:
 - состав методов и подходов не регламентируется;

- Б) **массовой и индивидуальной оценки недвижимости;**
В) на основе заранее разработанных моделей;
Г) доходного подхода.
5. При оценке стоимости недвижимости могут применяться следующие подходы:
А) рыночный, доходный и расчетный;
Б) имущественный, сравнительный и доходный;
В) сравнительный, экспертный и аналитический;
Г) **доходный, затратный и сравнительный.**
6. Какой документ содержит результаты проведения ГКОН:
А) аналитическая записка о результатах расчета кадастровой стоимости;
Б) научно-исследовательский отчет о величине кадастровой стоимости объектов;
В) **отчет об определении кадастровой стоимости недвижимости;**
Г) отчет об оценке кадастровой стоимости объекта недвижимости.
7. Какой ответ на вопрос «Что такое ценообразующий параметр?» является наиболее правильным? Ценообразующий параметр – это:
А) **одна из характеристик объекта оценки, оказывающая существенное влияние на его стоимость;**
Б) составляющая затрат на строительство объекта недвижимости;
В) цена предложения на открытом рынке недвижимости с возможностью предоставления скидки;
Г) основное условие заключения договора купли-продажи объекта недвижимости.
8. Результаты судебной экспертизы по установлению рыночной стоимости объекта недвижимости при оспаривании результатов ГКОН могут быть представлены в форме:
А) отчета об оценке;
Б) любого документа, содержащего расчет стоимости объекта;
В) **заключения эксперта;**
Г) экспертного заключения на ранее выполненный отчет об определении кадастровой стоимости.
9. Какое количество объектов-аналогов в составе сравнительного подхода рекомендуется использовать для индивидуальной оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости?
А) не менее десяти;
Б) не больше трех;
В) чем больше, тем лучше;
Г) **от трех до семи.**
10. При проведении оценки для целей оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости объектом оценки может быть:
А) только земельный участок;
Б) только здание;
В) обязательно единый объект недвижимости, объединяющий здание и земельный участок под ним;
Г) **здание (сооружение) или земельный участок в зависимости от того, по какому объекту проводится оспаривание.**

7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач

Не предусмотрен программой

7.2.3 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач

Задания в тестовой форме

1. Какие объекты подлежат кадастровой оценке?
А) земельные участки, здания, сооружения и все, что на них находится;
Б) все имущество, которое продается на рынке прав собственности;

- В) все объекты недвижимости, поставленные на кадастровый учет;**
Г) все объекты, которые можно продать, купить или обменять на свободном рынке.
2. На каком праве оценивается объект недвижимости при проведении ГКО?
А) на праве аренды;
Б) на праве общей долевой собственности;
В) на праве хозяйственного ведения;
Г) на праве собственности.
3. Каким нормативным документом регламентируется терминология, применяемая при определении рыночной стоимости объекта недвижимости при оспаривании кадастровой стоимости недвижимости?:
А) ФСО-1, ФСО-2;
Б) МСО;
В) ФСО-9
Г) ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7.
4. Какая из составляющих права собственности не предусмотрена российским законодательством и не оценивается при оценке рыночной стоимости объекта недвижимости?
А) право пользования;
Б) право извлечения доходов;
В) право распоряжения;
Г) право владения.
5. Что такое сервитут? Это:
А) право распоряжения чужой собственностью в своих интересах и интересах третьих лиц;
Б) право управления объектом недвижимости в интересах собственника;
В) право ограниченного пользования чужим объектом недвижимости;
Г) право безвозмездной передачи имущества в собственность любого лица по усмотрению собственника.
6. Конечной целью ГКО недвижимости является:
А) **определение кадастровой стоимости каждого объекта недвижимости, поставленного на кадастровый учет;**
Б) установление состава конструктивных элементов объекта недвижимости;
В) определение стоимости объекта при заданном уровне его доходности при сдаче в аренду;
Г) обоснование технического состояния конструктивных элементов объекта.
7. При оспаривании кадастровой стоимости анализ НЭИ объекта недвижимости:
А) проводится для всех вариантов законодательной разрешенности использования объекта;
Б) проводится с учетом степени загруженности объекта;
В) не проводится – принимается вариант использования с учетом проектного назначения здания, расположенного на участке;
Г) в качестве варианта НЭИ объекта принимается его текущее использование.
8. При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости для целей оспаривания кадастровой стоимости может ли в составе отчета об оценке использоваться информация о сделках с объектами после даты оценки в качестве объектов-аналогов?
А) может, если информация на дату оценки у оценщика отсутствует;
Б) может, если это указано в задании на оценку;
В) может, если оценщик докажет, что цены на рынке за период, прошедший с даты оценки до даты опубликования информации об объекте не изменились;
Г) не может при любых обстоятельствах.
9. Для оценки объекта недвижимости при его продаже на свободном рынке должна

быть определена:

- А) инвестиционная стоимость объекта;
- Б) **рыночная стоимость объекта;**
- В) ликвидационная стоимость объекта;
- Г) кадастровая стоимость объекта.

10. В составе сравнительного подхода к оценке недвижимости может быть применен метод:

- А) **корректировок;**
- Б) экспертного опроса;
- В) рентного мультипликатора;
- Г) прямой капитализации.

7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету

1. Понятие Государственной кадастровой оценки недвижимости – процедура и область применения.
2. Структура объектов оценки при проведении ГКО.
3. Методическое обеспечение ГКО земельных участков.
4. Методическое обеспечение ГКО объектов недвижимости (зданий и сооружений).
5. Понятие судебной экспертизы – законодательное регулирование, виды экспертизы при определении стоимости объекта.
6. Оспаривание кадастровой стоимости – законодательное регулирование основных этапов оспаривания.
7. Роль судебной экспертизы при оспаривании кадастровой стоимости недвижимости.
8. Виды стоимости недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в РФ.
9. Требования к Заключение эксперта при оспаривании кадастровой стоимости недвижимости.
10. Требования к составу документации, предоставляемой при оспаривании кадастровой стоимости недвижимости.
11. Экспертиза отчета об оценке в СРО оценщиков – законодательное регулирование и область применения.
12. Понятие рыночной и кадастровой стоимости недвижимости – их отличия и взаимосвязь. Область применения кадастровой стоимости недвижимости.
13. Основные этапы проведения ГКО.
14. Основные этапы оспаривания кадастровой стоимости недвижимости.
15. Анализ Наиболее эффективного использования объекта недвижимости – учет при проведении ГКО и оспаривании величины кадастровой стоимости объекта.
16. Понятие подходов к оценке недвижимости. Основное содержание и наиболее часто использующиеся методы оценки недвижимости при проведении ГКО.
17. Понятие экспертизы отчета об оценке и его отличие от судебной экспертизы – статус эксперта и принадлежность к нормативно-правовым актам?
18. Информационное обеспечение оценки и судебной экспертизы по определению стоимости недвижимости при проведении ГКО и оспариванию величины кадастровой стоимости недвижимости.
19. Определение основных характеристик объекта и выбор ценообразующих факторов при проведении ГКО. Методические указания по проведению ГКО.
20. Налоговый кодекс РФ и Земельный кодекс РФ – основные положения, принимающие за основу кадастровую стоимость недвижимости.
21. Методы расчета физического износа ОН с применением методов сроков жизни и нормативного метода.
22. Особенности применения подходов и методов оценки при определении

стоимости объекта незавершенного строительства. Роль строительно-технической экспертизы при определении стоимости строящегося объекта. Кадастровый учет и оценка объектов незавершенного строительства.

7.2.5 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач Не предусмотрено учебным планом

7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации

(Например: Экзамен проводится по тест-билетам, каждый из которых содержит 10 вопросов и задачу. Каждый правильный ответ на вопрос в тесте оценивается 1 баллом, задача оценивается в 10 баллов (5 баллов верное решение и 5 баллов за верный ответ). Максимальное количество набранных баллов – 20.

1. Оценка «Неудовлетворительно» ставится в случае, если студент набрал менее 6 баллов.

2. Оценка «Удовлетворительно» ставится в случае, если студент набрал от 6 до 10 баллов

3. Оценка «Хорошо» ставится в случае, если студент набрал от 11 до 15 баллов.

4. Оценка «Отлично» ставится, если студент набрал от 16 до 20 баллов.)

7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	Понятие кадастра недвижимости и процедур его ведения	УК-1, УК-2, ПК-2, ПК-3, ПК-5	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, защита реферата, требования к курсовому проекту....
2	Налогообложение недвижимости – нормативно-правовое регулирование	УК-1, УК-2, ПК-2, ПК-3, ПК-5	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, защита реферата, требования к курсовому проекту....
3	Основные организационные этапы проведения ГКО	УК-1, УК-2, ПК-2, ПК-3, ПК-5	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, защита реферата, требования к курсовому проекту....
4	Методические основы проведения ГКО	УК-1, УК-2, ПК-2, ПК-3, ПК-5	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, защита реферата, требования к курсовому проекту....
5	Процедура досудебного оспаривания КС	УК-1, УК-2, ПК-2, ПК-3, ПК-5	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, защита реферата, требования к курсовому проекту....
6	Производство судебной экспертизы при оспаривании КС	УК-1, УК-2, ПК-2, ПК-3, ПК-5	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, защита реферата, требования к курсовому проекту....

7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Тестирование осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных тест-заданий на бумажном носителе. Время тестирования 30 мин. Затем осуществляется проверка теста экзаменатором и выставляется оценка согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение стандартных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение прикладных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Защита курсовой работы осуществляется согласно требованиям, предъявляемым к работе, описанным в методических материалах. Примерное время защиты на одного студента составляет 10 мин.

8 УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ)

8.1 Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для вузов/ Пылаева А.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 141 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30817.html>.— ЭБС «IPRbooks»

2. Кадастровый учет недвижимого имущества [Электронный ресурс]: вопросы и ответы/ Г.А. Мисник [и др.].— Электрон. текстовые данные.— М.: Статут, 2015.— 176 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49070.html>.— ЭБС «IPRbooks»

3. Липски С.А. Правовое регулирование проведения государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Липски С.А.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018.— 79 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71575.html>.— ЭБС «IPRbooks»

4. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пылаева А.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.— 175 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/54944.html>.— ЭБС «IPRbooks»

8.2 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного программного обеспечения, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем:

8.2.1. Лицензированное программное обеспечение:

1. MicrosoftOfficeWord 2013/2007
2. MicrosoftOfficeExcel 2013/2007
3. MicrosoftOfficePowerPoint 2013/2007
4. Photoshop Extended CS6 13.0 MLP
5. Acrobat Professional 11.0 MLP

8.2.2. Свободное ПО:

1. LibreOffice
2. 7zip
3. AdobeAcrobatReader
4. GoogleChrome
5. Skype
6. Moodle
7. FoxitReader
6. 1С:Предприятие 8.3 (учебная версия)

8.2.3. Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет":

1. <http://www.edu.ru/> Образовательный портал ВГТУ
2. <http://www.consultant.ru/> Портал КонсультантПлюс
3. <https://fgiscs.minstroyrf.ru/> Портал Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве

8.2.4. Информационные справочные системы:

1. <http://window.edu.ru/> Единое окно доступа к образовательным ресурсам
2. <http://wiki.cchgeu.ru/> Единое окно доступа к образовательным ресурсам

8.2.5. Современные профессиональные базы данных:

08.00.00 Техника и технологии строительства

Стройпортал.ру Адрес ресурса: <https://www.stroyportal.ru/>

Строительный портал — социальная сеть для строителей.

«Мы Строители» Адрес ресурса: <http://stroitelnii-portal.ru/>

38.00.00 Экономика и управление

АК&М — экономическое информационное агентство. Адрес ресурса:

<http://www.akm.ru/>

Bloomberg -Информационно-аналитическое агентство. Адрес ресурса:
<https://www.bloomberg.com/europe>

CATBACK.RU — Справочник для экономистов. Адрес ресурса:
<http://www.catback.ru/>

Центральный банк Российской Федерации. Адрес ресурса:
<http://www.cbr.ru/>

РосБизнесКонсалтинг — информационное аналитическое агентство.
Адрес ресурса: <https://www.rbc.ru/>

Финансы.ru. Адрес ресурса: <http://www.finansy.ru/>

Федеральная служба государственной статистики. Адрес ресурса:
<http://www.gks.ru/>

Бухгалтерский учет и налоги. Адрес ресурса: <http://businessuchet.ru/>

Независимый финансовый портал. Адрес ресурса:
<https://www.finweb.com/>

Сайты ГБУ центров государственной кадастровой оценки
недвижимости.

9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

Наименование помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом, в том числе помещения для самостоятельной работы, с указанием перечня основного оборудования, учебно-наглядных пособий и используемого программного обеспечения	Адрес (местоположение) помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом (в случае реализации образовательной программы в сетевой форме дополнительно указывается наименование организации, с которой заключен договор)
1	2
2304а-Учебная Комплект учебной мебели: -рабочее место преподавателя (стол, стул); -рабочие места обучающихся (столы, стулья) на 32 человек Персональные компьютеры с установленным ПО, подключенные к сети Интернет – 10 штуки	394006, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября д. 84 (Здание – учебный корпус №2)

2204-Учебная Комплект учебной мебели: -рабочее место преподавателя (стол, стул); -рабочие места обучающихся (столы, стулья) на 42 человека	394006, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября д. 84 (Здание – учебный корпус №2)
--	---

10. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

По дисциплине «Методологические основы экспертной оценки при оспаривании кадастровой стоимости недвижимости» читаются лекции, проводятся практические занятия, выполняется курсовая работа.

Основой изучения дисциплины являются лекции, на которых излагаются наиболее существенные и трудные вопросы, а также вопросы, не нашедшие отражения в учебной литературе.

Практические занятия направлены на приобретение практических навыков расчета стоимости недвижимости, а также анализа отчетов об оценке в рамках процедур определения кадастровой стоимости недвижимости и оспаривания величины кадастровой стоимости на основе определения рыночной стоимости недвижимости. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Методика выполнения курсовой работы изложена в учебно-методическом пособии. Выполнять этапы курсовой работы должны своевременно и в установленные сроки.

Контроль усвоения материала дисциплины производится проверкой курсовой работы, защитой курсовой работы.

Вид учебных занятий	Деятельность студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; пометить важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначение вопросов, терминов, материала, которые вызывают трудности, поиск ответов в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на лекции или на практическом занятии.
Практическое занятие	Конспектирование рекомендуемых источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, выполнение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму.
Самостоятельная работа	Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие:

	<ul style="list-style-type: none"> - работа с текстами: учебниками, справочниками, дополнительной литературой, а также проработка конспектов лекций; - выполнение домашних заданий и расчетов; - работа над темами для самостоятельного изучения; - участие в работе студенческих научных конференций, олимпиад; - подготовка к промежуточной аттестации.
<p>Подготовка к промежуточной аттестации</p>	<p>Готовиться к промежуточной аттестации следует систематически, в течение всего семестра. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц-полтора до промежуточной аттестации. Данные перед зачетом три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.</p>