

МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тверской государственный технический университет»  
(ТвГТУ)

УТВЕРЖДАЮ

Проректор  
по учебной работе

\_\_\_\_\_ Э.Ю. Майкова  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

дисциплины части, формируемой участниками образовательных отношений,  
Блока 1 «Дисциплины (модули)»  
**«Оценка и налогообложение объектов недвижимости»**

Направление подготовки магистров – 21.04.02 Землеустройство и кадастры.

Направленность (профиль) – Управление земельно-имущественными комплексами  
и природными объектами.

Типы задач профессиональной деятельности – организационно-управленческий.

Форма обучения – очная и заочная.

Инженерно-строительный факультет  
Кафедра «Геодезия и кадастр»

Тверь 20\_\_

Рабочая программа дисциплины соответствует ОХОП подготовки магистров в части требований к результатам обучения по дисциплине и учебному плану.

Разработчик программы: к.э.н., доцент

В.В. Карцева

Программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры ГиК «30» марта 2021 г., протокол № 8.

Заведующий кафедрой ГиК, д.э.н.

А.А. Артемьев

Согласовано

Начальник учебно-методического  
отдела УМУ

Д.А. Барчуков

Начальник отдела  
комплектования  
зональной научной библиотеки

О.Ф. Жмыхова

## 1. Цели и задачи дисциплины

**Целью** изучения дисциплины «Оценка и налогообложение объектов недвижимости» является формирование готовности к активной профессиональной в сфере недвижимости, системности профессионального мышления, навыков выполнения научно-исследовательской деятельности, способности непосредственно после освоения программы выполнять обобщенные трудовые функции и трудовые функции, соответствующие образовательной программе.

**Задачами** дисциплины являются:

- адаптация современных методов и способов проектирования к конкретным условиям производственной деятельности на основе отечественных и международных стандартов;
- поиск оптимальных решений при территориальном планировании, градостроительном зонировании, землеустройстве и кадастрах с учетом экономических, социальных, экологических и других условий
- регулирование земельно-имущественными отношениями на государственном и муниципальном уровнях;
- управление земельными ресурсами, а также объектами недвижимости на всех этапах их жизненного цикла;
- управление земельно-имущественными комплексами принадлежащими хозяйствующим субъектам независимо от организационно-правовой формы;
- управление ведением Единого государственного реестра недвижимости.

## 2. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений Блока 1 (Дисциплины «модули»). Для изучения курса требуются знания, умения и навыки по составлению отчетов по практикам и по выполнению выпускной квалификационной работы, приобретенные в процессе обучения по образовательной программе высшего образования уровня бакалавриата или специалитета.

Приобретенные знания в рамках данной дисциплины необходимы в дальнейшем для изучения таких дисциплин, как «Управление земельно-имущественными комплексами принадлежащими хозяйствующим субъектам», «Управление земельно-имущественными комплексами и природными объектами, находящимися в государственной и муниципальной собственности», а также при определении темы научных исследований и в практической работе.

## 3. Планируемые результаты обучения по дисциплине

### 3.1 Планируемые результаты обучения по дисциплине

#### **Компетенции, закрепленные за дисциплиной в ОХОП**

ПК-3. Способен осуществлять оценку и налогообложение объектов недвижимости.

#### **Индикаторы компетенции, закреплённые за дисциплиной в ОХОП:**

ИПК-3.1. Знает основы кадастровой и рыночной оценки земли и иных объектов недвижимости.

ИПК-3.2. Имеет представления о принципах и методиках налогообложения земельных участков и других объектов недвижимости

ИПК-3.3. Имеет представление о проблемах оценки и налогообложения земельных участков и других объектов недвижимости, а также о способах их решения

### **Показатели оценивания индикаторов достижения компетенций**

#### **ИПК-3.1.**

##### **Знать:**

31. Методические основы независимой рыночной и кадастровой оценки недвижимости.

32. Использование результатов оценки в управлении государственной и муниципальной недвижимостью.

##### **Уметь:**

У1. Составлять полную характеристику объекта недвижимости.

У2. Анализировать основные показатели рынка недвижимости.

##### **Иметь опыт практической подготовки:**

ПП1. Разрабатывать организационно-распорядительную и научно-техническую документацию с учетом действующих требований к ее оформлению в части структуры, формы и содержания.

#### **ИПК-3.2.**

##### **Знать:**

31. Общие понятия о налогообложении недвижимости.

32. Налоги на недвижимое имущество предприятий и физических лиц.

33. Налоги на операции с недвижимостью.

##### **Уметь:**

У1. Оценить качество кадастровой оценки, как базы для налогообложения.

У2. Сформулировать предложение по оптимизации налогообложения недвижимости.

##### **Иметь опыт практической подготовки:**

ПП1. Разрабатывать организационно-распорядительную и научно-техническую документацию с учетом действующих требований к ее оформлению в части структуры, формы и содержания.

#### **ИПК-3.3.**

##### **Знать:**

31. Источники получения данных о характеристиках объектов недвижимости.

32. Формирование денежных потоков при использовании объектов недвижимости.

##### **Уметь:**

У1. Оценивать квалификацию оценщика и качество отчёта об оценке.

У2. Проводить анализ показателей качества и результативности управления недвижимостью.

У3. Формулировать цели и задачи на каждом этапе управления.

##### **Иметь опыт практической подготовки:**

ПП1. Разрабатывать организационно-распорядительную и научно-техническую документацию с учетом действующих требований к ее оформлению в части структуры, формы и содержания.

### 3.2 Технологии, обеспечивающие формирование компетенций

Проведение лекционных и практических занятий, самостоятельная работа и сдача экзамена.

## 4. Трудоемкость дисциплины и виды учебной работы

### ОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

Таблица 1а. Распределение трудоемкости дисциплины по видам учебной работы

Вид учебной работы	Зачетных единиц	Академических часов
Общая трудоемкость дисциплины	4	144
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>		42
В том числе:		
Лекции		14
Практические занятия (ПЗ)		28
Семинары (С)		не предусмотрены
Лабораторный практикум (ЛР)		не предусмотрены
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>		66+36(экз)
В том числе:		
Расчетно-графические работы		не предусмотрены
Реферат		не предусмотрен
Другие виды самостоятельной работы: - подготовка к практическим занятиям		66
Контроль текущий и промежуточный (балльно-рейтинговый, экзамен)		36(экз)
<b>Практическая подготовка при реализации дисциплины (всего)</b>		28
В том числе:		
Практические занятия (ПЗ)		28
Лабораторные работы (ЛР)		не предусмотрены
Курсовая работа		не предусмотрена
Курсовой проект		не предусмотрен

### ЗАОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

Таблица 1б. Распределение трудоемкости дисциплины по видам учебной работы

Вид учебной работы	Зачетных единиц	Академических часов
Общая трудоемкость дисциплины	4	144
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>		14
В том числе:		
Лекции		6
Практические занятия (ПЗ)		8
Семинары (С)		не предусмотрены
Лабораторный практикум (ЛР)		не предусмотрены
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>		121+9(экз)
В том числе:		

Расчетно-графические работы		не предусмотрены
Реферат		не предусмотрен
Другие виды самостоятельной работы: - подготовка к практическим занятиям		121
Контроль текущий и промежуточный (балльно-рейтинговый, экзамен)		9(экз)
<b>Практическая подготовка при реализации дисциплины (всего)</b>		8
В том числе:		
Практические занятия (ПЗ)		8
Лабораторные работы (ЛР)		не предусмотрены
Курсовая работа		не предусмотрена
Курсовой проект		не предусмотрен

## 5. Структура и содержание дисциплины

### 5.1 Структура дисциплины

#### ОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

Таблица 2а. Модули дисциплины, трудоемкость в часах и виды учебной работы.

№	Наименование модуля	Труд-ть часы	Лекции	Практич. занятия	Лаб. работы	Сам. работа
1	Оценка объектов недвижимости	72	7	14	-	33+18 (экз)
2	Налогообложение объектов недвижимости	72	7	14	-	33+18(экз)
Всего на дисциплину		144	14	28	-	66+36(экз)

#### ЗАОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

Таблица 2б. Модули дисциплины, трудоемкость в часах и виды учебной работы.

№	Наименование модуля	Труд-ть часы	Лекции	Практич. занятия	Лаб. работы	Сам. работа
1	Оценка объектов недвижимости	72	3	4	-	61+4(экз)
2	Налогообложение объектов недвижимости	72	3	4	-	60+5(экз)
Всего на дисциплину		144	6	8	-	121+9(экз)

### 5.2 Содержание дисциплины

#### Модуль 1. Оценка объектов недвижимости

Недвижимое имущество и его виды. Единый объект недвижимости. Жизненный цикл объектов недвижимости. Износ и амортизация.

Право собственности на недвижимость. Виды и формы собственности. Иные имущественные права.

Общая модель рынка недвижимости. Сделки с недвижимостью. Аренда недвижимости.

Управление недвижимостью. Роль оценки в управлении недвижимостью.

Требования к независимому оценщику и отчёту об оценке.

Законодательство об оценочной деятельности. Методология оценки недвижимости.

### **Модуль 2. Налогообложение объектов недвижимости**

Общие понятия о системе налогообложения. Система налогов и сборов в сфере недвижимости.

Основные положения формирования земельной ренты. Основные формы платы за землю и иные объекты недвижимости. Формирование рыночного оборота недвижимости.

Налог на имущество физических и юридических лиц.

Земельный налог. Налог на недвижимость.

Налоги на операции с недвижимостью: налог на доходы, НДС, налог на прибыль.

Кредитно-финансовая политика обеспечения земельно-имущественных отношений.

## **5.3 Практические занятия**

### **ОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ**

Таблица 3а. Практические занятия и их трудоемкость

<b>Порядковый номер модуля. Цели практических занятий</b>	<b>Наименование практических занятий</b>	<b>Трудоемк ость в часах</b>
<b>Модуль 1</b> <b>Цель:</b> Закрепить знания о недвижимости, как объекте управления. Разобраться в основных целях и задачах оценки недвижимости. Изучить законодательные основы кадастровой и рыночной оценки недвижимости.	Оценка объектов недвижимости	14
<b>Модуль 2</b> <b>Цель:</b> Разобраться в механизме налогообложения недвижимости. Оптимизировать налогообложение недвижимости.	Налогообложение объектов недвижимости	14

### **ЗАОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ**

Таблица 3б. Практические занятия и их трудоемкость

<b>Порядковый номер модуля. Цели практических занятий</b>	<b>Наименование практических занятий</b>	<b>Трудоем кость в часах</b>
<b>Модуль 1</b> <b>Цель:</b> Закрепить знания о недвижимости, как объекте управления. Разобраться в основных целях и задачах оценки недвижимости. Изучить законодательные основы кадастровой и рыночной оценки недвижимости.	Оценка объектов недвижимости	4
<b>Модуль 2</b> <b>Цель:</b> Разобраться в механизме налогообложения недвижимости. Оптимизировать налогообложение недвижимости.	Налогообложение объектов недвижимости	4

## **5.4 Лабораторные работы**

Учебным планом не предусмотрены

## **6. Самостоятельная работа обучающихся и текущий контроль успеваемости.**

### **6.1 Цели самостоятельной работы.**

Формирование способностей к самостоятельному познанию и обучению, поиску литературы, обобщению, оформлению и представлению полученных результатов, их критическому анализу, поиску новых и неординарных решений, аргументированному отстаиванию своих предложений, умений подготовки выступлений и ведения дискуссий.

### **6.2 Организация и содержание самостоятельной работы**

Самостоятельная работа заключается в изучении отдельных тем курса по заданию преподавателя по рекомендуемой им учебной литературе, в подготовке к практическим занятиям, к текущему контролю успеваемости, экзамену.

В рамках дисциплины выполняется 2 практических работы, которые защищаются посредством тестирования или устным опросом (по желанию обучающегося). Максимальная оценка за каждую выполненную работу – 5 баллов, минимальная – 3 балла.

Выполнение всех практических работ обязательно. В случае невыполнения работы по уважительной причине студент имеет право выполнить письменный реферат, по согласованной с преподавателем теме по модулю, по которому пропущена практическая работа. Возможная тематическая направленность реферативной работы для каждого учебно-образовательного модуля представлена в следующей таблице:

Таблица 4. Примерные темы рефератов

<b>№ п/п</b>	<b>Модуль</b>	<b>Темы рефератов</b>
1	Оценка объектов недвижимости	Земельные ресурсы как объект управления. Рынок земель в зарубежных странах. Земельные ресурсы как основа экономического понятия собственности и хозяйствования. Общая классификация объектов недвижимости. Специфика формирования стоимости земли в России. Понятие и принципы массовой оценки земель. Специфика формирования стоимости земли в России. Понятие и принципы массовой оценки земель. Изменения в законодательстве об оценочной деятельности. Способы увеличения ценности земель. Значение кадастровой оценки в повышении эффективности управления земельными ресурсами. Роль государственного кадастра недвижимости в системе управления земельными ресурсами и другими объектами недвижимости.
2	Налогообложение объектов недвижимости	Правовое обеспечение управления земельными ресурсами. Современный международный опыт управления земельными ресурсами. Классификация методов управления муниципальной недвижимостью. Стратегическая направленность государственной земельно-имущественной политики в городах. Земельные ресурсы как инструмент экономической политики муниципального образования. Цели повышения эффективности управления земельными ресурсами.

		Социальная эффективность управления земельными ресурсами. Ретроспективный анализ формирования методики определения земельного налога Земельный налог как основной механизм регулирования экономического размера городского землепользования. Налог на имущество физических лиц.
--	--	--

Темы рефератов соответствуют темам лекций и практических занятий.

Оценивание в этом случае, осуществляется путем устного опроса, проводится по содержанию и качеству выполненного реферата.

## **7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины**

### **7.1 Основная литература по дисциплине**

1. Боровских, О.Н. Типология, регистрация и налогообложение объектов недвижимости: учебное пособие / О.Н. Боровских, А.Х. Евстафьева, Е.С. Матвеева. - Казань: Казанский государственный архитектурно-строительный университет: ЭБС АСВ, 2019. - ЦОР IPR SMART. - Текст: электронный. - Режим доступа: по подписке. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/105754.html>. - (ID=143552-0)

2. Варламов, А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник для вузов по направлениям подготовки 120700 «Землеустройство и кадастр» и специалист» и спец. 311000 «Земельный кадастр», 311100 «Городской кадастр» и 310900 «Землеустройство» / А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общей редакцией А.А. Варламова. - 2-е изд. - Москва: Форум: ИНФРА-М, 2018. - 351 с.: ил. - (Высшее образование. Бакалавриат). - Текст: непосредственный. - ISBN 978-5-91134-920-3 (Форум) - (ID=130587-2)

3. Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 196 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-12820-8. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/492512> - (ID=138993-0)

### **7.2 Дополнительная литература по дисциплине**

1. Рогова, Т.А. Оценка объектов недвижимости: методические рекомендации к практическим занятиям / Т.А. Рогова, М.В. Катаева, А.А. Пех; Горский государственный аграрный университет. - Владикавказ: Горский государственный аграрный университет, 2019. - ЭБС Лань. - Текст: электронный. - Режим доступа: по подписке. - Дата обращения: 07.07.2022. - URL: <https://e.lanbook.com/book/134569>. - (ID=143743-0)

2. Оценка объектов недвижимости: учебник для вузов по спец. 080502 "Экономика и управление на предприятии отрасли (операции с недвижимым имуществом)" / А.Н. Асаул [и др.]; под ред. А.Н. Асаула. - Москва: Проспект, 2015. - 384 с. - ЭБС Университетская библиотека онлайн. - Дата обращения: 07.07.2022. - Режим доступа: по подписке. - ISBN 978-5-392-19654-8. - URL: [https://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=443688&sr=1](https://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=443688&sr=1). - (ID=131429-0)

3. Наназашвили, И.Х. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости: учеб. пособие / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко, В.И.

Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2009. - 421 с. - Библиогр.: с. 423 - 426. - Текст: непосредственный. - ISBN 978-5-06-006004-1 - (ID=79334-2)

4. Пылаева, А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие для вузов / А.В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 153 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-07549-6. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/492582>. - (ID=143599-0)

5. Вершинин, В.И. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров (особенная часть): учебное пособие / В.И. Вершинин; Вершинин В.И. - Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2017. - ЦОР IPR SMART. - Текст: электронный. - Режим доступа: по подписке. - ISBN 978-5-9961-1625-6. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/105754.html>. - (ID=143670-0)

6. Газалиев, М.М. Экономика и управление земельными отношениями: учебное пособие / М.М. Газалиев. - Москва: Дашков и К, 2015. - ЭБС Лань. - Текст: электронный. - Режим доступа: по подписке. - ISBN 978-5-394-02570-9. - URL: [https://e.lanbook.com/books/element.php?pl1\\_id=70604](https://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=70604). - (ID=111890-0)

7. Ломакин, Г.В. Оценка земли и иной недвижимости: учеб.-практ. пособие для дистанц. обучения / Г.В. Ломакин; Департамент кадровой политики и образования мин. сел. хоз-ва и продовольствия РФ. - Москва: ГУЗ, 2001. - 210 с.: ил. - Библиогр. в конце гл. - ISBN 5-9215-0005-4 - (ID=8742-20)

### **7.3 Методические материалы**

1. Темы рефератов по дисциплине "Инвентаризация и оценка объектов недвижимости" направления подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры. Профиль: Кадастр недвижимости: в составе учебно-методического комплекса / Каф. Геодезия и кадастр; сост. В.В. Карцева. - Тверь: ТвГТУ, 2017. - (УМК-Т). - Сервер. - Текст: электронный. - URL: <https://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/GetDoc/Megapro/123493>. - (ID=123493-0)

2. Оценочные средства промежуточной аттестации в форме экзамена по дисциплине "Инвентаризация и оценка объектов недвижимости" направления подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры. Профиль: Кадастр недвижимости: в составе учебно-методического комплекса / Каф. Геодезия и кадастр; сост. В.В. Карцева. - Тверь: ТвГТУ, 2017. - (УМК-В). - Сервер. - Текст: электронный. - URL: <https://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/GetDoc/Megapro/123494>. - (ID=123494-0)

3. Лекции по дисциплине "Инвентаризация и оценка объектов недвижимости" направления подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры. Профиль: Кадастр недвижимости: в составе учебно-методического комплекса / Каф. Геодезия и кадастр; сост. В.В. Карцева. - Тверь: ТвГТУ, 2017. - (УМК-Л). - Сервер. - Текст: электронный. - URL: <https://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/GetDoc/Megapro/123491>. - (ID=123491-0)

4. Вопросы к экзамену по дисциплине "Инвентаризация и оценка объектов недвижимости" направления подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры. Профиль: Кадастр недвижимости: в составе учебно-методического комплекса / Каф. Геодезия и кадастр; сост. В.В. Карцева. - Тверь: ТвГТУ, 2017. -

(УМК-В). - Сервер. - Текст: электронный. - URL: <https://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/GetDoc/Megapro/123492>. - (ID=123492-0)

5. Карцева, В.В. Оценка объектов недвижимости: курс лекций / В.В. Карцева; Тверской гос. техн. ун-т, Каф. ГиК. - Тверь: ТвГТУ, 2006. - 1 гиб. магнит. диск (дискета). - Сервер. - Дискета. - Текст: электронный. - (ID=61240-2)

#### **7.4 Программное обеспечение по дисциплине**

1. Операционная система Microsoft Windows: лицензии № ICM-176609 и № ICM-176613 (Azure Dev Tools for Teaching).

2. Microsoft Office 2019 Russian Academic: OPEN No Level: лицензия № 41902814.

#### **7.5 Специализированные базы данных, справочные системы, электронно-библиотечные системы, профессиональные порталы в Интернет.**

ЭБС и лицензионные ресурсы ТвГТУ размещены:

1. Ресурсы: <https://lib.tstu.tver.ru/header/obr-res>
2. ЭКТвГТУ: <https://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/Web>
3. ЭБС "Лань": <https://e.lanbook.com/>
4. ЭБС "Университетская библиотека онлайн": <https://www.biblioclub.ru/>
5. ЭБС «IPRBooks»: <https://www.iprbookshop.ru/>
6. Электронная образовательная платформа "Юрайт" (ЭБС «Юрайт»): <https://urait.ru/>
7. Научная электронная библиотека eLIBRARY: <https://elibrary.ru/>
8. Информационная система "ТЕХНОРМАТИВ". Конфигурация "МАКСИМУМ": сетевая версия (годовое обновление): [нормативно-технические, нормативно-правовые и руководящие документы (ГОСТы, РД, СНиПы и др.). Диск 1,2,3,4. - М.:Технорматив, 2014. - (Документация для профессионалов). - CD. - Текст: электронный. – (105501-1)
9. База данных учебно-методических комплексов: <https://lib.tstu.tver.ru/header/umk.html>

УМК размещен: <https://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/GetDoc/Megapro/115957>

#### **8. Материально-техническое обеспечение.**

При изучении дисциплины «Оценка и налогообложение объектов недвижимости» используются современные средства обучения: наглядные пособия, диаграммы, схемы.

Возможна демонстрация лекционного материала с помощью мультимедийного оборудования.

#### **9. Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации**

##### **9.1 Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации в форме экзамена**

1. Шкала оценивания промежуточной аттестации в форме экзамена – «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

## 2. Критерии оценки за экзамен:

для категории «знать»:

выше базового – 2;

базовый – 1;

ниже базового – 0.

Критерии оценки и ее значение для категории «уметь» (бинарный критерий):

отсутствие умения – 0 балл;

наличие умения – 2 балла.

«отлично» - при сумме баллов 5 или 6;

«хорошо» - при сумме баллов 4;

«удовлетворительно» - при сумме баллов 3;

«неудовлетворительно» - при сумме баллов 0, 1 или 2.

## 3. Вид экзамена – письменный экзамен.

4. Экзаменационный билет соответствует форме, утвержденной Положением о рабочих программах дисциплин, соответствующих федеральным государственным образовательным стандартам высшего образования с учетом профессиональных стандартов. Типовой образец экзаменационного билета приведен в Приложении. Обучающемуся даётся право выбора заданий из числа, содержащихся в билете, принимая во внимание оценку, на которую он претендует.

Число экзаменационных билетов – 25. Число вопросов (заданий) в экзаменационном билете – 3.

Продолжительность экзамена – 60 минут.

## 5. База заданий, предъявляемая обучающимся на экзамене.

1. Законодательство об оценочной деятельности.
2. Юридическое и физическое содержание понятия «недвижимость»
3. Виды объектов недвижимости по ГК РФ.
4. Жизненный цикл объектов недвижимости.
5. Виды износа и устареваний, совокупный износ.
6. Сущность понятий «износ» и «амортизация».
7. Характеристики объекта недвижимости.
8. Виды имущественных прав на недвижимость, их оценка.
9. Содержание анализа рынка объекта недвижимости.
10. Понятие наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
11. Области применения подходов к оценке недвижимого имущества.
12. Содержание затратного подхода к оценке недвижимости.
13. Содержание доходного подхода к оценке недвижимости.
14. Содержание сравнительного подхода к оценке недвижимости.
15. Виды стоимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.
16. Субъекты оценочной деятельности.
17. Объекты оценочной деятельности.
18. Обязательность проведения оценки.
19. Основания для проведения оценки.
20. Требования к договору на оценку.
21. Содержание и форма отчёта об оценке.

22. Права и обязанности оценщика.
23. Права и обязанности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.
24. Права и обязанности Заказчика оценки.
25. Требование независимости Оценщика и юридического лица, осуществляющего оценочную деятельность.
26. Регулирование оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган.
27. Регулирование оценочной деятельности. Совет по оценочной деятельности.
28. Стандарты оценочной деятельности.
29. Правила этики в оценочной деятельности.
30. Функции и структура саморегулируемой организации оценщиков.
31. Требования к членству в саморегулируемой организации.
32. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности.
33. Функции Национального объединения саморегулируемых организаций.
34. Понятие государственной кадастровой оценки.
35. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.
36. Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.
37. Предположения и допущения при кадастровой оценке земельных участков.
38. Предположения и допущения при кадастровой оценке объектов капитального строительства (ОКС).
39. Предположения и допущения при кадастровой оценке единых недвижимых комплексов (ЕНК).
40. Последовательность определения кадастровой стоимости.
41. Проведение оценочного зонирования.
42. Область применения подходов к кадастровой оценке при массовой оценке.
43. Осуществление кадастровой оценки в рамках сравнительного подхода.
44. Осуществление кадастровой оценки в рамках затратного подхода.
45. Кадастровая оценка объектов незавершённого строительства.
46. Осуществление кадастровой оценки в рамках доходного подхода.
47. Индивидуальный расчёт кадастровой стоимости.
48. Определение удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).
49. Контроль качества определения кадастровой стоимости.
50. Понятие, экономическая сущность и функции налогов.
51. Элементы налога и их характеристика.
52. Трёхуровневая налоговая система и место в ней налогов на недвижимость.
53. Понятие налогового вычета.
54. Налог на имущество и земельный участок для физических лиц.
55. Налог на имущество и земельный налог для организаций.

56. Налог на доходы физических лиц от операций с недвижимостью.
57. НДС и налог на прибыль для организаций.
58. Основные формы платы за землю.
59. Налоговые льготы и налоговые вычеты при налогообложении недвижимости.
60. Кредитно-финансовая политика в сфере недвижимости

Пользование различными техническими устройствами не допускается. При желании студента покинуть пределы аудитории во время экзамена экзаменационный билет после его возвращения заменяется.

Преподаватель имеет право после проверки письменных ответов на экзаменационные вопросы задавать студенту в устной форме уточняющие вопросы в рамках содержания экзаменационного билета, выданного студенту.

Иные нормы, регламентирующие процедуру проведения экзамена, представлены в Положении о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации студентов.

## **9.2 Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации в форме зачета**

Учебным планом зачет по дисциплине не предусмотрен.

## **9.3 Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации в форме курсового проекта или курсовой работы**

Учебным планом курсовая работа и курсовой проект по дисциплине не предусмотрены.

## **10. Методические рекомендации по организации изучения дисциплины.**

Магистры перед началом изучения дисциплины ознакомлены с системами кредитных единиц и балльно-рейтинговой оценки, которые опубликованы и размещены на сайте вуза или кафедры.

В учебном процессе внедрена субъект-субъектная педагогическая технология, при которой в расписании каждого преподавателя определяется время консультаций магистров по закрепленному за ним модулю дисциплины.

Магистры, изучающие дисциплину, обеспечены электронными учебниками, учебно-методическим комплексом по дисциплине, включая методические указания к выполнению практических работ, а также всех видов самостоятельной работы.

## **11. Внесение изменений и дополнений в рабочую программу дисциплины**

Кафедра ежегодно обновляет содержание рабочих программ дисциплин, которые оформляются протоколами заседаний кафедры, форма которых утверждена Положением о рабочих программах дисциплин, соответствующих ФГОС ВО.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тверской государственный технический университет»  
(ТвГТУ)

Направление подготовки магистров 21.04.02 Землеустройство и кадастры  
Профиль: Управление земельно-имущественными комплексами и природными объектами  
Кафедра «Геодезии и кадастра»  
Дисциплина «Оценка и налогообложение объектов недвижимости»  
Семестр 2

## ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

1. Вопрос для проверки уровня «ЗНАТЬ» – 0 или 1 или 2 балла:

**Юридическое содержание понятия «недвижимость»**

2. Задание для проверки уровня «УМЕТЬ» - 0 или 2 балл:

**Сущность экономических механизмов управления земельными ресурсами**

3. Задание для проверки уровня «УМЕТЬ» – 0 или 2 балла:

**Рассчитать арендную плату за пользование земельным участком**

### **Критерии итоговой оценки за экзамен:**

«отлично» - при сумме баллов 5 или 6;

«хорошо» - при сумме баллов 4;

«удовлетворительно» - при сумме баллов 3;

«неудовлетворительно» - при сумме баллов 0, 1 или 2.

Составитель: доцент, к.э.н.

\_\_\_\_\_ В.В. Карцева

Заведующий кафедрой: д.э.н.

\_\_\_\_\_ А.А. Артемьев