

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Дворникова Татьяна Александровна  
Должность: врио проректора по учебно-методической работе  
Дата подписания: 28.05.2024 09:01:17  
Уникальный программный ключ:  
81e4612224154ba92346993825fd4bfa9a28f49d

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение**  
**высшего образования**  
**«Государственный университет по землеустройству»**

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Врио проректора по учебно-методической работе**

\_\_\_\_\_/Л.П. Подболотова /

**“17” мая 2024 г.**

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

### **Б1.В.03 Оценка земли и недвижимости**

(шифр и название дисциплины)

направление подготовки

**07.04.01 Архитектура**

(шифр и название направления подготовки)

профиль

**Архитектурное проектирование зданий и сооружений**

уровень высшего образования

**магистратура**

(бакалавриат, специалитет, магистратура)

квалификация

**магистр**

(название)

Москва

2024



Рабочая программа дисциплины разработана на кафедре Кадастра недвижимости и землепользования ФГБОУ ВО «ГУЗ» в соответствии со следующими нормативными документами:

– Порядок организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры, утвержденный приказом Минобрнауки России от 06.04.2021 №245.

– Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - магистратура по направлению подготовки 07.04.01 Архитектура, утвержденный приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 08.06.2017 № 520.

Рабочая программа дисциплины составлена в рамках основной профессиональной образовательной программы (ОПОП) высшего образования и учитывает особенности обучения при инклюзивном образовании инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ).



# 1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, ЕЕ ОБЪЕМ И МЕСТО В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

## 1.1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.

Цель учебной дисциплины заключается в получении обучающимися теоретических знаний основных разделов и методически обоснованное понимание возможности и роли курса при решении задач в области эффективных действий управления территорией. Освоение дисциплины направлено на: приобретение знаний основных положений оценки объектов недвижимости в системе управления объектами недвижимости; определение цели, характера и содержания на современном этапе развития применения результатов оценки, которые лежат в основе рационального и эффективного управления земельными ресурсами страны и регионов, на их базе определяются земельные платежи, призванные стать основой для развития территорий.

Задачи учебной дисциплины:

1. формирование понятий о современных технологиях оценки недвижимости, ее основных этапах, особенностях применения существующих методик и инновационных технологий в процессе решения оценочных задач;

2. освоение навыков определения рыночной стоимости и иных видов стоимости, выбора эффективных методов оценки и использования их при реализации проектов оценки недвижимости;

3. получение компетенций по использованию информационных технологий в процессе оценки недвижимости.

4. формирование умений применять полученные знания в практической деятельности, решать практические задачи согласно при организации и реализации проектов в сфере оценки недвижимости.

Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы приведен в таблице 1.1.

Таблица 1.1 – Планируемые результаты обучения по дисциплине.

| Компетенция |                                                                                                                            | Индикаторы компетенций                                                                         | Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций |                                                                                                                                                                                                                |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Код         | Содержание компетенции (или ее части)                                                                                      |                                                                                                |                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |
| УК-1        | Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, вырабатывать стратегию действий | УК-1.1 Анализирует проблемную ситуацию как систему, выявляя ее составляющие и связи между ними | <b>В области знания и понимания (А) - знать</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                |
|             |                                                                                                                            |                                                                                                | <b>Знать</b>                                                                                  | Общие понятия оценочной деятельности и оценки недвижимости А1<br>Нормативно-правовую базу, регулирующую оценочную деятельность А2<br>Связь архитектурно-проектировочной деятельности с оценкой недвижимости А3 |
|             |                                                                                                                            |                                                                                                | <b>В области интеллектуальных навыков (В) - уметь</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                |
|             |                                                                                                                            |                                                                                                | <b>Уметь</b>                                                                                  | Выявлять случаи необходимой оценки в профессиональной деятельности В1<br>Использовать требования нормативно-                                                                                                   |



| Компетенция |                                       | Индикаторы компетенций                                                                                                                        | Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Код         | Содержание компетенции (или ее части) |                                                                                                                                               |                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             |                                       |                                                                                                                                               |                                                                                               | правовых актов, регулирующих оценочную деятельность и стандартов оценки В2<br>Взаимоувязывать архитектурно-проектировочные решения и их влияния на стоимость объекта недвижимости В3                                                                                                        |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>В области практических навыков (С) - владеть навыками</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>Владеть</b>                                                                                | Навыками привлечения оценочной информации в профессиональной деятельности С1<br>Навыками использования требований нормативно-правовых актов, регулирующих оценочную деятельность в архитектурно-проектировочной деятельности С2                                                             |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>В области знания и понимания (А) - знать</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             |                                       | УК-1.2<br>Осуществляет поиск вариантов решения поставленной проблемной ситуации на основе доступных источников информации                     | <b>Знать</b>                                                                                  | Структуру внутренней информации, необходимой для оценки недвижимости А1<br>Структуру внешней информации, необходимой для оценки недвижимости А2<br>Место информации, содержащейся в архитектурно-проектировочной документации в структуре информации необходимой для оценки недвижимости А3 |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>В области интеллектуальных навыков (В) - уметь</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>Уметь</b>                                                                                  | Находить информацию для оценки недвижимости В1<br>Выделять информацию, необходимую для оценки недвижимости, из архитектурно-проектировочной документации В2<br>Анализировать рынок недвижимости по имеющейся информации В3                                                                  |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>В области практических навыков (С) - владеть навыками</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>Владеть</b>                                                                                | Навыками поиска информации необходимой для оценки недвижимости С1<br>Навыками подготовки информации, требующейся для оценки недвижимости из архитектурно-проектировочной документации С2<br>Навыками определения фазы рынка недвижимости С3                                                 |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>В области знания и понимания (А) - знать</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             |                                       | УК-1.3<br>Разрабатывает и содержательно аргументирует стратегию решения проблемной ситуации на основе системного и междисциплинарных подходов | <b>Знать</b>                                                                                  | Виды стоимости объектов недвижимости А1<br>Этапы оценки объектов недвижимости согласно Российскому законодательству А2<br>Принципы оценки недвижимости, лежащие в основе основных методов и подходов А3                                                                                     |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>Уметь</b>                                                                                  | Планировать проведение оценки недвижимости В1<br>Использовать результаты оценки недвижимости в своей профессиональной деятельности В2<br>Составлять задания на проведение оценки                                                                                                            |



| Компетенция |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Индикаторы компетенций                                          | Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций |                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Код         | Содержание компетенции (или ее части)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                 |                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                 |                                                                                               | недвижимости В3                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                 | <b>В области практических навыков (С) – владеть навыками</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                 | <b>Владеть</b>                                                                                | Навыками понимания отчета об оценке объекта недвижимости С1<br>Навыками формирования задания на оценку недвижимости С2<br>Навыками влиять на стоимость объекта недвижимости внесением новых архитектурно-проектировочных решений С3 |
| ПКос-5      | Способен администрировать процессы управления проектом, в том числе договорные отношения, финансовые процедуры и документооборот в рамках проектной деятельности архитектурной организации или подразделения (профессиональный стандарт «Архитектор» (10.008), утвержденный приказом Минтруда России от 4 августа 2017 г. №616н, С/06.7) | ПКос-5.3<br>Умеет применять методы оценки объектов недвижимости | <b>В области знания и понимания (А) - знать</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                 | <b>Знать</b>                                                                                  | Подходы и методы оценки недвижимости А1<br>Риски, присущие эксплуатации и строительству объекта недвижимости и необходимые для учета в процессе оценки А2<br>Форму представления результатов оценки недвижимости А3                 |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                 | <b>В области интеллектуальных навыков (В) - уметь</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                 | <b>Уметь</b>                                                                                  | Применять методы и подходы к определению стоимости недвижимости В1<br>Определять доходность объекта недвижимости с учетом присущих ему рисков В2<br>Оформлять отчет о результатах оценки недвижимости В3                            |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                 | <b>В области практических навыков (С) - владеть навыками</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                 | <b>Владеть</b>                                                                                | Навыками определения выбора и обоснования методов оценки С1<br>Навыками применения подходов и методов определения рыночной и иной стоимости С2<br>Навыками составления отчета об оценке недвижимости С3                             |

## 1.2 Место дисциплины в структуре образовательной программы.

Дисциплина «Оценка земли и недвижимости» - части, формируемая участниками образовательных отношений (Б1.В.03) подготовки студентов по направлению 07.04.01 «Архитектура» по профилю подготовки «Архитектура». Дисциплина изучается на 2-ом курсе (ах) в 3 семестре (ах).

Логическая и содержательная связь дисциплин, участвующих в формировании компетенций, содержится в ниже представленной таблице:

| Индикатор компетенций | Предшествующие дисциплины                   | Данная дисциплина           | Последующие дисциплины                                |
|-----------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|
| УК-1.1                | Философия и методология научной и проектной | Оценка земли и недвижимости | Выполнение и защита выпускной квалификационной работы |

|          |                                                                                                                          |  |                                                                |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------|
|          | деятельности,<br>Актуальные<br>философские<br>проблемы<br>архитектурной<br>деятельности,<br>Правовой режим<br>территорий |  |                                                                |
| УК-1.2   | Актуальные<br>философские<br>проблемы<br>архитектурной<br>деятельности,<br>Правовой режим<br>территорий                  |  | Выполнение и<br>защита выпускной<br>квалификационной<br>работы |
| УК-1.3   | Актуальные<br>философские<br>проблемы<br>архитектурной<br>деятельности,<br>Правовой режим<br>территорий                  |  | Выполнение и<br>защита выпускной<br>квалификационной<br>работы |
| ПКос-5.3 | -                                                                                                                        |  | Выполнение и<br>защита выпускной<br>квалификационной<br>работы |

**1.3 Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам занятий) и на самостоятельную работу обучающихся**

Общая трудоёмкость дисциплины «Оценка земли и недвижимости» составляет 2 зачётные единицы и 72 академических часа.

Объём дисциплины по видам учебных занятий (в часах)

| Объём дисциплины                                                                  | Всего часов             |                              |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------------|
|                                                                                   | очная форма<br>обучения | заочная<br>формы<br>обучения | очно-заочная<br>форма обучения |
| Общая трудоемкость дисциплины                                                     | 72                      |                              |                                |
| Контактная работа обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) (всего) | 32                      |                              |                                |



|                                                                |       |  |  |
|----------------------------------------------------------------|-------|--|--|
| Аудиторная работа (всего):                                     | 32    |  |  |
| в т. числе:                                                    |       |  |  |
| Лекции                                                         | 8     |  |  |
| Семинары, практические занятия                                 | 24    |  |  |
| Лабораторные работы                                            | -     |  |  |
| Курсовое проектирование                                        | -     |  |  |
| Самостоятельная работа обучающихся<br>(всего**)                | 40    |  |  |
| Вид промежуточной аттестации<br>обучающегося (зачет / экзамен) | зачет |  |  |

## 2. СОДЕРЖАНИЕ И СТРУКТУРА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

### 2.1. Содержание учебной дисциплины

Содержание дисциплины включает следующие разделы и темы:

#### Раздел 1. Основы оценки недвижимости

##### Тема 1. Теоретические основы оценочной деятельности в России.

Цели и задачи дисциплины «Оценка земли и недвижимости». Место «Оценки земли и недвижимости» в общей структуре специальности «Архитектура». История развития теории и практики оценки недвижимости в России. Развитие оценки недвижимости в Российской Империи. История развития теории и практики оценки недвижимости в России. Развитие оценки недвижимости в СССР. Современное состояние рынка оценочных услуг в России. Роль и значение оценки недвижимости для функционирования рынка недвижимости и рыночной экономики. Определение оценочной деятельности. Объекты и субъекты оценочной деятельности. Права и обязанности субъектов оценочной деятельности. Требования к субъектам оценочной деятельности.

##### Тема 2. Этапы оценки недвижимости.

Особенности недвижимости, как объекта оценки. Этапы оценки недвижимости. Группировка принципов оценки недвижимости. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя. Принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой. Принципы оценки недвижимости, обусловленные процессом эксплуатации. Основания оценки недвижимости. Этапы





оценки недвижимости. Требования к договору об оценке. Регулирования оценочной деятельности. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования.

## Раздел 2. Практика оценки недвижимости

### Тема 3. Оценка рыночной стоимости недвижимости.

Сущность доходного подхода к оценке недвижимости. Метод прямой капитализации. Способы расчета чистого денежного потока. Методы расчета коэффициента капитализации. Метод дисконтированных денежных потоков. Методы расчета ставки дисконтирования. Алгоритм определения величины реверсии. Сущность сравнительного подхода. Понятие объекта-аналога. Понятие и виды корректировок. Порядок внесения корректировок. Метод парных продаж. Метод экспертного внесения поправок. Метод аналитического внесения поправок. Корреляционно-регрессионный метод. Метод мультипликатора валовой ренты. Сущность затратного подхода. Различия затрат на воспроизводство и затрат на замещение. Метод сравнительной единицы. Метод поэлементного расчета. Метод расчета с помощью объектов-аналогов. Виды износа. Методы расчета физического износа. Методы расчета морального износа. Методы расчета внешнего износа. Способы определения совокупного износа.

### Тема 4. Оценка иных видов стоимости.

Цели и случаи расчета инвестиционной стоимости. Отличие инвестиционной стоимости от рыночной. Цели и случаи расчета ликвидационной стоимости. Отличие ликвидационной стоимости от рыночной. Цели и случаи расчета кадастровой стоимости. Отличие кадастровой стоимости от рыночной. Определение ликвидационной стоимости. Особенности расчета ликвидационной стоимости. Пример расчета ликвидационной стоимости. Определение инвестиционной стоимости. Особенности расчета инвестиционной стоимости.

## 2.2 Структура учебной дисциплины

Таблица 2.1 – Структура учебной дисциплины для очной формы обучения

| Названия<br>содержательных разделов<br>и тем учебной<br>дисциплины | Количество часов |             |     |      |     |     | Индикатор<br>компетенций            | Признак                           |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----|------|-----|-----|-------------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                    | всего            | Очная       |     |      |     |     |                                     |                                   |
|                                                                    |                  | в том числе |     |      |     |     |                                     |                                   |
|                                                                    |                  | лек.        | пр. | лаб. | инд | СРС |                                     |                                   |
| 1                                                                  | 2                | 3           | 4   | 5    | 6   | 7   | 8                                   | 9                                 |
| Тема 1. Теоретические<br>основы оценочной<br>деятельности в России | 16               | 2           | 6   |      |     | 8   | УК-1.1, УК-1.2,<br>УК-1.3, ПКос-5.3 | А-1,2,3, В-<br>1,2,3, С-<br>1,2   |
| Тема 2. Этапы оценки<br>недвижимости                               | 18               | 2           | 6   |      |     | 10  | УК-1.1, УК-1.2,<br>УК-1.3, ПКос-5.3 | А-1,2,3, В-<br>1,2,3, С-<br>1,2,3 |
| Тема 3. Оценка рыночной                                            | 16               | 2           | 4   |      |     | 10  | УК-1.1, УК-1.2,                     | А-1,2,3, В-                       |





| Названия<br>содержательных разделов<br>и тем учебной<br>дисциплины | Количество часов |             |     |      |     |     | Индикатор<br>компетенций            | Признак                   |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----|------|-----|-----|-------------------------------------|---------------------------|
|                                                                    | Очная            |             |     |      |     |     |                                     |                           |
|                                                                    | всего            | в том числе |     |      |     |     |                                     |                           |
|                                                                    |                  | лек.        | пр. | лаб. | инд | СРС |                                     |                           |
| 1                                                                  | 2                | 3           | 4   | 5    | 6   | 7   | 8                                   | 9                         |
| стоимости недвижимости                                             |                  |             |     |      |     |     | УК-1.3, ПКос-5.3                    | 1,2,3, С-1,2,3            |
| Тема 4. Оценка иных<br>видов стоимости                             | 20               | 2           | 8   |      |     | 10  | УК-1.1, УК-1.2,<br>УК-1.3, ПКос-5.3 | А-1,2,3, В-1,2,3, С-1,2,3 |
| Зачет                                                              | 2                |             |     |      |     | 2   | УК-1.1, УК-1.2,<br>УК-1.3, ПКос-5.3 | А-1,2,3, В-1,2,3, С-1,2,3 |
| Всего часов                                                        | 74               | 8           | 24  |      |     | 40  |                                     |                           |

Основными этапами формирования указанных компетенций (индикаторов компетенций) при изучении студентами дисциплины являются последовательное изучение содержательно связанных между собой *разделов (тем)* учебных занятий. Изучение каждого раздела (темы) предполагает овладение студентами необходимыми компетенциями. Результат аттестации студентов на различных этапах формирования компетенций показывает уровень освоения компетенций студентами.

### 2.3 Распределение контактной работы

Распределение контактной работы по видам занятий приведено в таблицах 2.3. - 2.4.

Таблица 2.3 – Лекции, их содержание и объем в часах

| Номер<br>темы | Номер<br>лекции | Наименование темы<br>Содержание лекции | Очная ФО |         |
|---------------|-----------------|----------------------------------------|----------|---------|
|               |                 |                                        | Объем    | Семестр |
| 1             | 2               | 3                                      | 4        | 5       |



| Номер<br>темы | Номер<br>лекции | Наименование темы<br>Содержание лекции                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Очная ФО |         |
|---------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
|               |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Объем    | Семестр |
| 1             | 2               | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4        | 5       |
| Т.1.          | Л.1             | <b>Тема 1. Теоретические основы оценочной деятельности в России.</b><br>Цели и задачи дисциплины «Оценка земли и недвижимости». Место «Оценки земли и недвижимости» в общей структуре специальности «Архитектура». История развития теории и практики оценки недвижимости в России. Развитие оценки недвижимости в Российской Империи. История развития теории и практики оценки недвижимости в России. Развитие оценки недвижимости в СССР. Современное состояние рынка оценочных услуг в России. Роль и значение оценки недвижимости для функционирования рынка недвижимости и рыночной экономики. Определение оценочной деятельности. Объекты и субъекты оценочной деятельности. Права и обязанности субъектов оценочной деятельности. Требования к субъектам оценочной деятельности.                                                                                                                                                                                                                     | 2        | 3       |
| Т.2.          | Л.2             | <b>Тема 2. Этапы оценки недвижимости.</b><br>Особенности недвижимости, как объекта оценки. Этапы оценки недвижимости. Группировка принципов оценки недвижимости. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя. Принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой. Принципы оценки недвижимости, обусловленные процессом эксплуатации. Основания оценки недвижимости. Этапы оценки недвижимости. Требования к договору об оценке. Регулирование оценочной деятельности. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2        | 3       |
| Т.3.          | Л.3             | <b>Тема 3. Оценка рыночной стоимости недвижимости.</b><br>Сущность доходного подхода к оценке недвижимости. Метод прямой капитализации. Способы расчета чистого денежного потока. Методы расчета коэффициента капитализации. Метод дисконтированных денежных потоков. Методы расчета ставки дисконтирования. Алгоритм определения величины реверсии. Сущность сравнительного подхода. Понятие объекта-аналога. Понятие и виды корректировок. Порядок внесения корректировок. Метод парных продаж. Метод экспертного внесения поправок. Метод аналитического внесения поправок. Корреляционно-регрессионный метод. Метод мультипликатора валовой ренты. Сущность затратного подхода. Различия затрат на воспроизводство и затрат на замещение. Метод сравнительной единицы. Метод поэлементного расчета. Метод расчета с помощью объектов-аналогов. Виды износа. Методы расчета физического износа. Методы расчета морального износа. Методы расчета внешнего износа. Способы определения совокупного износа. | 2        | 3       |

| Номер<br>темы | Номер<br>лекции | Наименование темы<br>Содержание лекции                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Очная ФО |          |
|---------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
|               |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Объем    | Семестр  |
| 1             | 2               | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4        | 5        |
| Т.4.          | Л.4             | <b>Тема 4. Оценка иных видов стоимости.</b><br>Цели и случаи расчета инвестиционной стоимости. Отличие инвестиционной стоимости от рыночной. Цели и случаи расчета ликвидационной стоимости. Отличие ликвидационной стоимости от рыночной. Цели и случаи расчета кадастровой стоимости. Отличие кадастровой стоимости от рыночной. Определение ликвидационной стоимости. Особенности расчета ликвидационной стоимости. Пример расчета ликвидационной стоимости. Определение инвестиционной стоимости. Особенности расчета инвестиционной стоимости. | <b>2</b> | <b>3</b> |
|               |                 | <b>Общий лекционный объем дисциплины</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>8</b> | <b>3</b> |

Таблица 2.4 – Практические (или семинарские) занятия, их содержание и объем в часах

| Номер<br>темы | Номер<br>занятия | Содержание занятий                                                   | Очная ФО  |          |
|---------------|------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
|               |                  |                                                                      | Объем     | Семестр  |
|               | 1                | 2                                                                    | 3         | 4        |
| Т1            | ПР1              | Введение в дисциплину.                                               | <b>2</b>  | <b>3</b> |
| Т1            | ПР2-3            | Теоретические основы оценочной деятельности в РФ.                    | <b>4</b>  | <b>3</b> |
| Т2            | ПР4-6            | Порядок оценки объектов недвижимости                                 | <b>6</b>  | <b>3</b> |
| Т3            | ПР7              | Оценка объектов недвижимости доходным подходом.                      | <b>2</b>  | <b>3</b> |
| Т3            | ПР8              | Оценка объектов недвижимости сравнительным подходом.                 | <b>2</b>  | <b>3</b> |
| Т4            | ПР9-10           | Оценка объектов недвижимости затратным подходом. Составление отчета. | <b>4</b>  | <b>3</b> |
| Т4            | ПР11-12          | Оценка инвестиционной стоимости объектов недвижимости.               | <b>4</b>  | <b>3</b> |
|               |                  | <b>Всего часов по дисциплине</b>                                     | <b>24</b> | <b>3</b> |



### 2.3 Распределение самостоятельной работы студентов

Распределение самостоятельной работы студентов ОФО и ЗФО представлено в виде таблицы 2.5, 2.6.

СРС по дисциплине «Оценка земли и недвижимости» включает выполнение расчетной работы, подготовку к текущему контролю и к промежуточной аттестации (зачет).

Таблица 2.5 – График недельной загрузки СРС студента ОФО

| № недели                                                | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        | 6        | 7        | 8        | 9        | 10       | 11       | 12       | 13       | 14       | 15       | 16       | 17       | 18       | Итого     |
|---------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Подготовка к лекциям                                    | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |          | 1        |          | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |          | 1        |          |          | 1        | 13        |
| Подготовка к практическим занятиям                      |          |          | 1        |          | 1        |          | 1        |          | 1        |          | 1        |          | 1        |          |          | 1        |          |          | 7         |
| Работа над индивидуальными заданиями (расчетная работы) |          |          |          | 1        |          | 1        |          | 1        | 1        |          | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |          | 1        |          | 10        |
| Подготовка к текущему контролю                          |          |          |          |          |          |          | 1        | 1        |          |          | 1        |          | 1        |          |          |          |          | 1        | 5         |
| Подготовка к промежуточной аттестации (зачет)           |          |          |          |          |          |          |          |          | 1        | 1        |          | 1        | 1        |          |          |          |          | 1        | 5         |
| <b>Итого</b>                                            | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>2</b> | <b>2</b> | <b>1</b> | <b>3</b> | <b>2</b> | <b>4</b> | <b>2</b> | <b>4</b> | <b>3</b> | <b>5</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>3</b> | <b>40</b> |

### 2.4. Распределение интерактивных видов занятий.

#### Очная форма обучения.

Объем интерактивных занятий – 16 часов.

Таблица 2.7 – Распределение интерактивных занятий студента ОФО

| № недели             | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        | 6        | 7        | 8        | 9        | 10       | 11       | 12       | 13       | 14       | 15       | 16       | 17       | 18       | Всего     |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Лекции               | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         |
| Практические занятия | 0        | 1        | 1        | 1        | 2        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 0        | 1        | 0        | 1        | 1        | 16        |
| <b>Всего</b>         | <b>0</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>2</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>0</b> | <b>1</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>16</b> |

#### Характеристика интерактивных видов занятий

##### *Интерактивные методы на лекциях:*

Мини-лекция, Презентация с обсуждением, Обратная связь, Лекция с заранее запланированными ошибками.

##### *Интерактивные методы на практических занятиях:*

Работа в малых группах, коллективный (многостороннее взаимодействие в форме группового общения, в котором принимает участие каждый студент на практическом занятии); коллективно-групповой (работа малых групп соединяется с работой всех присутствующих на семинарском занятии).



**Интерактивные методы в самостоятельной работе:**

Метод проектов, Метод обучения в парах (спарринг-партнерство).

**3. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ  
САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

Таблица 3.1 – Перечень вопросов и задач для видов контроля

| Наименование темы                                                                                                    | Перечень вопросов и задач                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Индикаторы компетенций              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Текущий контроль<br>(проводится на всех видах<br>занятий и при проверке<br>конспектов лекций, в<br>письменной форме) | Перечень вопросов к текущему контролю: <ul style="list-style-type: none"><li>• Понятие оценочной деятельности</li><li>• Объекты оценки<ul style="list-style-type: none"><li>• Особенности недвижимости, как объекта оценки</li></ul></li><li>• Субъекты оценки</li><li>• Права и обязанности оценщиков<ul style="list-style-type: none"><li>• Характеристика федерального закона «Об оценочной деятельности»</li><li>• Характеристика Федеральных стандартов оценки</li></ul></li><li>• Общая характеристика процесса оценки. Основные этапы.</li><li>• Основания для проведения оценки<ul style="list-style-type: none"><li>• Цели оценки недвижимости</li></ul></li><li>• Требования к договору на оценку недвижимости</li><li>• Требования к отчету о результатах оценки</li><li>• Виды информации для оценки недвижимости</li><li>• Внутренняя информация для оценки недвижимости</li><li>• Внешняя информация для оценки недвижимости</li><li>• Правовая информация для</li></ul> | УК-1.1; УК-1.2;<br>УК-1.3; ПКос-5.3 |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>оценки недвижимости</li><li>• Рыночная информация для оценки недвижимости</li><li>• Техническая информация для оценки недвижимости</li><li>• Финансовая информация для оценки недвижимости</li><li>• Социальная информация для оценки недвижимости</li><li>• Политическая информация для оценки недвижимости</li><li>• Анализ рынка объектов оценки</li><li>• Основные исторические этапы развития оценки недвижимости в России<ul style="list-style-type: none"><li>• Развитие оценки недвижимости в Российской Империи</li><li>• Характеристика закона Российской Империи «О переоценке всех видов недвижимых имуществ» от 1893 г.</li></ul></li><li>• Анализ оценочных работ в Российской Империи в конце XIX – начале XX веков</li><li>• Оценка недвижимости в СССР<ul style="list-style-type: none"><li>• Бонитировка почв</li></ul></li><li>• Использование результатов оценки в процессе управления недвижимостью<ul style="list-style-type: none"><li>• Государственное регулирование оценочной деятельности в РФ. Общая характеристика</li><li>• Виды и способы государственного регулирования оценочной деятельности в РФ</li><li>• Инструменты государственного регулирования оценочной деятельности в РФ</li></ul></li></ul> |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Саморегулирование оценочной деятельности в РФ.<br/>Общая характеристика</li><li>• Саморегулируемые организации оценщиков<ul style="list-style-type: none"><li>• Виды и способы саморегулирования оценочной деятельности в РФ</li><li>• Инструменты саморегулирования оценочной деятельности в РФ</li></ul></li><li>• Основные виды стоимости недвижимости</li><li>• Современное состояние рынка оценки в РФ.<ul style="list-style-type: none"><li>• Принципы оценки, основанные на представлениях пользователя</li><li>• Принципы оценки, связанные с рыночной средой</li><li>• Принципы оценки, связанные с землей, зданиями и сооружениями</li><li>• Принцип лучшего и наиболее эффективного использования</li></ul></li><li>• Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости</li><li>• Метод парного сравнения продаж</li><li>• Метод аналитического внесения поправок</li><li>• Условия применения сравнительного подхода к оценке недвижимости</li><li>• Общая характеристика доходного подхода к оценке недвижимости<ul style="list-style-type: none"><li>• Метод прямой капитализации</li></ul></li><li>• Метод дисконтированных денежных потоков</li></ul> |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|





|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Условия применения доходного подхода к оценке недвижимости</li><li>• Общая характеристика затратного подхода к оценке недвижимости</li><li>• Метод сравнительной единицы</li><li>• Метод разбивки по компонентам</li><li>• Условия применения затратного подхода к оценке недвижимости</li><li>• Согласование результатов оценки</li><li>• Экспертиза отчета об оценке</li><li>• Цель и задачи Государственной кадастровой оценки земель.</li><li>• Основные требования к проведению Государственной кадастровой оценки земель.<ul style="list-style-type: none"><li>• Этапы проведения Государственной кадастровой оценки недвижимости.</li></ul></li></ul> |                                  |
| Подготовка к промежуточной аттестации (проводится в виде зачёта в 3-м семестре по индивидуальным заданиям) | <p>Перечень вопросов к промежуточной аттестации</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Взаимосвязь кадастровой оценки земли с оценкой рыночной стоимости</li><li>• Виды и способы государственного регулирования оценочной деятельности в РФ</li><li>• Виды и способы саморегулирования оценочной деятельности в РФ</li><li>• Виды стоимости, отличные от рыночной. Особенности их определения</li><li>• Влияние способа</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                              | УК-1.1; УК-1.2; УК-1.3; ПКос-5.3 |



|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |              |         |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|---------|
|       | <p>финансирования на цену объекта</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Государственные бюджетные учреждения</li><li>• Доходный подход к оценке недвижимости. Метод дисконтированных денежных потоков</li><li>• Доходный подход к оценке недвижимости. Метод прямой капитализации</li><li>• Доходный подход к оценке недвижимости. Методы расчета коэффициента капитализации и ставки дисконтирования</li><li>• Затратный подход к оценке недвижимости. Метод количественного обследования</li><li>• Затратный подход к оценке недвижимости. Метод разбивки по компонентам</li><li>• Затратный подход к оценке недвижимости. Метод сравнительной единицы<ul style="list-style-type: none"><li>• Инструменты регулирования оценочной деятельности в РФ</li><li>• Информационное обеспечение процесса оценки недвижимости</li><li>• Информационное обеспечение процесса оценки. Анализ рынка</li><li>• Информационное обеспечение процесса оценки. Виды информации</li><li>• Информационное обеспечение процесса оценки. Теория стоимости денег во времени</li></ul></li><li>• Использование результатов</li></ul> |             |              |         |
| © ГУЗ | Выпуск 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Изменение 0 | Экземпляр №1 | Стр. 17 |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>оценки в процессе<br/>управления<br/>недвижимостью</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Источники информации при оценке недвижимости</li><li>• Нормативно-правовая база оценки недвижимости в РФ</li><li>• Общая характеристика доходного подхода к оценке недвижимости</li><li>• Общая характеристика затратного подхода к оценке недвижимости</li><li>• Общая характеристика процесса оценки.<br/>Основные этапы</li><li>• Общая характеристика процесса оценки.<br/>Субъекты и объекты</li><li>• Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости</li><li>• Основания проведения оценки</li><li>• Основные виды стоимости недвижимости</li><li>• Основные исторические этапы развития оценки недвижимости в России<ul style="list-style-type: none"><li>• Особенности недвижимости, как объекта оценки</li></ul></li><li>• Особенности определения инвестиционной стоимости</li><li>• Особенности определения кадастровой стоимости</li><li>• Особенности определения ликвидационной стоимости</li><li>• Особенности определения рыночной стоимости</li></ul> |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Особенности оценки земельных участков</li><li>• Оценочная деятельность. Субъекты и объекты</li><li>• Права и обязанности оценщиков</li><li>• Принцип лучшего и наиболее эффективного использования</li><li>• Принципы оценки недвижимости</li><li>• Принципы оценки, основанные на представлениях пользователя</li><li>• Принципы оценки, связанные с землей, зданиями и сооружениями</li><li>• Принципы оценки, связанные с рыночной средой</li><li>• Саморегулируемые организации оценщиков</li><li>• Современное состояние рынка оценки в РФ</li><li>• Современные требования к оценщикам</li><li>• Согласование результатов оценки</li><li>• Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод аналитического внесения поправок</li><li>• Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод мультипликатора валовой ренты</li><li>• Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод парных продаж</li><li>• Сравнительный подход к оценке недвижимости.</li></ul> |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p align="center">Метод регрессионного анализа</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Сравнительный подход к оценке недвижимости.</li> </ul> <p align="center">Метод экспертного внесения поправок</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Требования к договору на оценку недвижимости</li> <li>• Требования к отчету о результатах оценки <ul style="list-style-type: none"> <li>• Характеристика федерального закона «Об оценочной деятельности»</li> <li>• Характеристика Федерального стандарта оценки № 7</li> <li>• Характеристика Федеральных стандартов оценки</li> <li>• Цель и задачи Государственной кадастровой оценки</li> </ul> </li> <li>• Циклы и фазы рынка недвижимости</li> </ul> |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Таблица 3.2 - Методические указания, используемые при изучении дисциплины

| №<br>п/п | Наименование указаний, пособий                                                                                                                         |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости [Текст]: учебно-методическое пособие / С.И. Комаров, Р.В. Жданова, Д.В. Антропов. - М.: ГУЗ, 2020. - 113 с. |
| 3        | Жданова, Р.В. Практика оценки земли и недвижимости [Текст] : учебно-методическое пособие /Р.В. Жданова, С.И. Комаров. - М.: ГУЗ, 2020. - 96 с.         |

### **3.1. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

Освоение обучающимся учебной дисциплины «Оценка земли и недвижимости» предполагает изучение материалов дисциплины на аудиторных занятиях и в ходе самостоятельной работы. Аудиторные занятия проходят в форме лекций, практических занятий. Самостоятельная работа включает разнообразный комплекс видов и форм работы обучающихся.



Самостоятельная работа студентов (СРС) позволяет предметно выработать аналитические навыки, обеспечить понимание теории и оценочной практики, более осознанно относиться к уровню своей профессиональной подготовки. СРС способствует развитию их мыслительной деятельности, обеспечивает усвоение определенного учебного материала и предоставляет необходимую подготовку для решения конкретных практических задач, входящих в их будущие профессиональные обязанности. СРС направлена на обеспечение индивидуализации при изучении курса, на развитие способностей и возможностей, на персонификацию контроля за качеством обучения.

При подготовке к практическим занятиям, руководствуясь планом и списком рекомендуемой литературы, необходимо изучить тему так, чтобы по каждому из предложенных вопросов студент мог дать развернутый, обстоятельный ответ.

Внеаудиторная самостоятельная работа студентов включает:

- Работа над конспектом лекции
- Подготовка к практическому занятию
- Доработка конспекта лекции с применением учебника, методической литературы, дополнительной литературы
- Выполнение расчетной работы
- Подбор, изучение, анализ и конспектирование рекомендованной литературы
- Самостоятельное изучение отдельных тем, параграфов
- Подготовка к экзамену

Для успешного освоения учебной дисциплины и достижения поставленных целей необходимо внимательно ознакомиться настоящей рабочей программы учебной дисциплины. Ее может представить преподаватель на вводной лекции или самостоятельно обучающийся использует информацию на официальном Интернет-сайте Университета.

Следует обратить внимание на список основной и дополнительной литературы, которая имеется в электронной библиотечной системе Университет, на предлагаемые преподавателем ресурсы информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Эта информация необходима для самостоятельной работы обучающегося.

#### Алгоритм деятельности преподавателя и студентов

| Этапы деятельности                                                        | Содержание деятельности                                          |                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                           | Преподаватель                                                    | Студент                                                                                                                   |
| <b>Подготовка:</b> определение темы, цели и задач задания                 | Мотивирует, помогает студенту в постановке коммуникативных задач | Определяет и обсуждает с преподавателем актуальность проблемы; выдвигает совместно с преподавателем гипотезу исследования |
| <b>Планирование:</b><br>– определение источников, способов сбора, анализа | Корректирует в случае необходимости деятельность студента,       | Формулирует задачи и разрабатывает план действий; обсуждает с                                                             |



| Этапы деятельности                                                                                               | Содержание деятельности                                                                      |                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                  | Преподаватель                                                                                | Студент                                                                                   |
| информации, способов представления результатов;<br>– установление критериев оценки результата и процесса         | предлагает идеи, высказывает предположения                                                   | преподавателем методы исследования                                                        |
| <b>Сбор информации:</b> наблюдение, работа с справочной литературой, нормативно-правовой, учебной, научной и др. | Наблюдает за деятельностью студента, косвенно руководит его исследовательской деятельностью  | Собирает и систематизирует информацию по теме                                             |
| <b>Анализ информации,</b> формулирование выводов                                                                 | Корректирует деятельность студента, наблюдает, советует                                      | Анализирует собранную информацию                                                          |
| <b>Оформление работы,</b> подготовка к представлению результатов                                                 | Консультирует в оформлении расчетной работы и презентации                                    | Оформляет конечные результаты                                                             |
| <b>Представление задания</b>                                                                                     | Оценивает результаты, процесс исследования по заранее установленным критериям                | Представляет результаты исследования по заданию в форме устного представления презентации |
| <b>Подведение итогов,</b> рефлексия и оценка                                                                     | Оценивает усилия, использованные и неиспользованные возможности, творческий подход студента. | Участвует в коллективном обсуждении, определяет возможности для продолжения исследования  |

### ***Методические рекомендации при работе над конспектом лекций***

В ходе лекционных занятий необходимо вести конспектирование учебного материала. Обращать внимание на категории, формулировки, раскрывающие содержание тех или иных явлений и процессов, научные выводы и практические рекомендации, положительный опыт в ораторском искусстве. Желательно оставить в рабочих конспектах поля, на которых делать пометки из рекомендованной литературы, дополняющие материал прослушанной лекции, а также подчеркивающие особую важность тех или иных теоретических положений. Задавать преподавателю уточняющие вопросы с целью уяснения теоретических положений, разрешения спорных ситуаций.

**Методические рекомендации студентам по самостоятельной работе над изучаемым материалом и при подготовке к практическим занятиям**





Планы практических занятий, их тематика, рекомендуемая литература, цель и задачи ее изучения сообщаются преподавателем на вводных занятиях или в методических указаниях по данной дисциплине.

Прежде чем приступить к изучению темы, необходимо прокомментировать основные вопросы плана семинара. Такой подход преподавателя помогает студентам быстро находить нужный материал к каждому из вопросов, не задерживаясь на второстепенном.

Подготовка к практическому занятию включает 2 этапа:

1й – организационный;

2й - закрепление и углубление теоретических знаний.

На первом этапе студент планирует свою самостоятельную работу, которая включает:

- уяснение задания на самостоятельную работу;
- подбор рекомендованной литературы;
- составление плана работы, в котором определяются основные пункты предстоящей подготовки.

Составление плана дисциплинирует и повышает организованность в работе.

Второй этап включает непосредственную подготовку студента к занятию. Начинать надо с изучения рекомендованной литературы. Необходимо помнить, что на лекции обычно рассматривается не весь материал, а только его часть. Остальная его часть восполняется в процессе самостоятельной работы. В связи с этим работа с рекомендованной литературой обязательна. Особое внимание при этом необходимо обратить на содержание основных положений и выводов, объяснение явлений и фактов, уяснение практического приложения рассматриваемых теоретических вопросов. В процессе этой работы студент должен стремиться понять и запомнить основные положения рассматриваемого материала, примеры, поясняющие его, а также разобраться в иллюстративном материале.

Заканчивать подготовку следует составлением плана (конспекта) по изучаемому материалу (вопросу). Это позволяет составить концентрированное, сжатое представление по изучаемым вопросам.

В процессе подготовки к занятиям рекомендуется взаимное обсуждение материала, во время которого закрепляются знания, а также приобретается практика в изложении и разъяснении полученных знаний, развивается речь.

При необходимости следует обращаться за консультацией к преподавателю. Идя на консультацию, необходимо хорошо продумать вопросы, которые требуют разъяснения.

В начале занятия студенты под руководством преподавателя более глубоко осмысливают теоретические положения по теме занятия, раскрывают и объясняют основные положения публичного выступления. В процессе творческого обсуждения и дискуссии вырабатываются умения и навыки использовать приобретенные знания для различного рода ораторской деятельности.

Записи имеют первостепенное значение для самостоятельной работы студентов. Они помогают понять построение изучаемого материала, выделить основные





положения, проследить их логику и тем самым проникнуть в творческую лабораторию автора.

Ведение записей способствует превращению чтения в активный процесс, мобилизует, наряду со зрительной, и моторную память. Следует помнить: у студента, систематически ведущего записи, создается свой индивидуальный фонд подсобных материалов для быстрого повторения прочитанного, для мобилизации накопленных знаний. Особенно важны и полезны записи тогда, когда в них находят отражение мысли, возникшие при самостоятельной работе.

Важно развивать у студентов умение сопоставлять источники, продумывать изучаемый материал.

Большое значение имеет совершенствование навыков конспектирования у студентов.

Преподаватель может рекомендовать студентам следующие основные формы записи: план (простой и развернутый), выписки, тезисы.

Результаты конспектирования могут быть представлены в различных формах.

План – это схема прочитанного материала, краткий (или подробный) перечень вопросов, отражающих структуру и последовательность материала. Подробно составленный план вполне заменяет конспект.

Конспект – это систематизированное, логичное изложение материала источника. Различаются четыре типа конспектов:

- План-конспект – это развернутый детализированный план, в котором достаточно подробные записи приводятся по тем пунктам плана, которые нуждаются в пояснении.
- Текстуальный конспект – это воспроизведение наиболее важных положений и фактов источника.
- Свободный конспект – это четко и кратко сформулированные (изложенные) основные положения в результате глубокого осмысливания материала. В нем могут присутствовать выписки, цитаты, тезисы; часть материала может быть представлена планом.
- Тематический конспект – составляется на основе изучения ряда источников и дает более или менее исчерпывающий ответ по какой-то схеме (вопросу).

Ввиду трудоемкости подготовки к практическим занятиям преподавателю следует предложить студентам алгоритм действий, рекомендовать еще раз внимательно прочитать записи лекций и уже готовый конспект по теме занятия, тщательно продумать свое устное выступление.

На занятии каждый его участник должен быть готовым к выступлению по всем поставленным в плане вопросам, проявлять максимальную активность при их рассмотрении. Выступление должно строиться свободно, убедительно и аргументировано. Преподаватель следит, чтобы выступление не сводилось к репродуктивному уровню (простому воспроизведению текста), не допускается и простое чтение конспекта. Необходимо, чтобы выступающий проявлял собственное отношение к тому, о чем он говорит, высказывал свое личное мнение, понимание, обосновывал его и мог сделать правильные выводы из сказанного. При этом студент



может обращаться к записям конспекта и лекций, непосредственно к первоисточникам, использовать знание художественной литературы и искусства, факты и наблюдения современной жизни и т. д.

Вокруг такого выступления могут разгореться споры, дискуссии, к участию в которых должен стремиться каждый. Преподавателю необходимо внимательно и критически слушать, подмечать особенное в суждениях студентов, улавливать недостатки и ошибки, корректировать их знания, и, если нужно, выступить в роли рефери. При этом обратить внимание на то, что еще не было сказано, или поддержать и развить интересную мысль, высказанную выступающим студентом.

В заключение преподаватель, как руководитель, подводит итоги занятий. Он может (выборочно) проверить конспекты студентов и, если потребуется, внести в них исправления и дополнения.

Самостоятельная работа способствует сознательному усвоению, углублению и расширению теоретических знаний; формируются необходимые профессиональные умения и навыки и совершенствуются имеющиеся; происходит более глубокое осмысление методов научного познания конкретной науки, овладение необходимыми умениями творческого познания.

Основными формами самостоятельной работы являются:

- конспектирование лекций и прочитанного источника;
- проработка материалов прослушанной лекции;
- самостоятельное изучение программных вопросов, указанных преподавателем на лекциях и выполнение домашних заданий;
- формулирование тезисов;
- составление аннотаций и написание рецензий;
- обзор и обобщение литературы по интересующему вопросу;
- изучение научной литературы;
- подготовка к семинарским занятиям, зачетам и экзаменам;
- подготовка и защита реферата, электронных презентаций.

*Рекомендации по оцениванию устных ответов студентов на семинарских занятиях и выполнении практических заданий.*

С целью контроля и подготовки студентов к изучению новой темы в начале каждого практического занятия преподавателем проводится индивидуальный или фронтальный устный опрос по выполненным заданиям предыдущей темы.

Критерии оценки:

- правильность ответа по содержанию задания (учитывается количество и характер ошибок при ответе);
- полнота и глубина ответа (учитывается количество усвоенных фактов, понятий и т.п.);
- сознательность ответа (учитывается понимание излагаемого материала);
- логика изложения материала (учитывается умение строить целостный, последовательный рассказ, грамотно пользоваться специальной терминологией);



- рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи (учитывается умение использовать наиболее прогрессивные и эффективные способы достижения цели);
- своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе (учитывается грамотно и с пользой применять наглядность и демонстрационный опыт при устном ответе);
- использование дополнительного материала (обязательное условие);
- рациональность использования времени, отведенного на задание (не одобряется затянутость выполнения задания, устного ответа во времени, с учетом индивидуальных особенностей студентов).

Оценка «5» ставится, если студент:

- 1) полно и аргументированно отвечает по содержанию задания;
- 2) обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только по учебнику, но и самостоятельно составленные;
- 3) излагает материал последовательно и правильно.

Оценка «4» ставится, если студент дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для оценки «5», но допускает 1-2 ошибки, которые сам же исправляет.

Оценка «3» ставится, если студент обнаруживает знание и понимание основных положений данного задания, но:

- 1) излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил;
- 2) не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры;
- 3) излагает материал непоследовательно и допускает ошибки.

Оценка «2» ставится, если студент обнаруживает незнание ответа на соответствующее задание, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал. Оценка «2» отмечает такие недостатки в подготовке студента, которые являются серьезным препятствием к успешному овладению последующим материалом.

### **Методические рекомендации по подготовке научных сообщений**

**Научное сообщение** – творческая исследовательская работа, основанная, прежде всего, на изучении значительного количества научной и иной литературы по теме исследования. Другие методы исследования могут, конечно, применяться (и это должно поощряться), но достаточным является работа с литературными источниками и собственные размышления, связанные с темой.

**Цель написания научного сообщения** – привитие студенту навыков краткого и лаконичного представления собранных материалов и фактов в соответствии с требованиями, предъявляемыми к научным отчетам, обзорам и статьям.

При написании необходимо:



- изучить теоретическую литературу по предмету исследования;
- в развернутом виде представить историю и теорию вопроса;
- осветить основные положения темы сообщения;
- указать разные точки зрения на предмет исследования;
- обозначить свое видение проблемы изучения;
- сделать выводы по теме исследования;
- обозначить перспективу изучения проблемы;
- указать литературу по теме исследования;
- приложить глоссарий.

Подготовка сообщения подразумевает самостоятельное изучение студентом нескольких литературных источников (монографий, научных статей и т.д.) по определённой теме, не рассматриваемой подробно на лекции, систематизацию материала и краткое его изложение.

Работа должна быть графически и методически грамотно оформлена. При написании необходимо: а) отобрать учебную и научную литературу по вопросу исследования; б) составить план, в котором следует отразить: *введение*, в котором ставится цель и задачи исследования; *историю и теорию вопроса* (которая может являться составной частью введения или представлять самостоятельную главу); *основную часть работы*; *заключение*, в котором подводятся итоги исследования, а также освещается перспектива дальнейшего изучения проблемы, темы, вопроса; *список литературы, Интернет-ресурсы, глоссарий; приложение* (таблицы, карты и др.) в) при описательном характере темы исследования необходимо осветить точки зрения на проблему ученых, выделить распространенный взгляд на существо проблемы, представить свою точку зрения.

### **Подготовка презентации по теме научного сообщения**

Практические советы для создания эффективной структуры кадра и удобного восприятия при оформлении результатов работы в виде презентации:

- объекты, которые несут сравнительно самостоятельную, отличную от других информацию, следует графически разделить;
- объекты можно объединить, пользуясь единой формой, цветом, размером или заключением в рамку;
- при компоновке отдельных кадров необходимо следить, чтобы объекты располагались по всему полю кадра;
- главное содержание и компоненты кадра, расположенные в местах плохого восприятия, выделять эффективными способами: контрастный цвет; черная или цветная рамка; контрастный цвет, заключенный в черную рамку; увеличение размера объекта; не следует применять в кадре большое количество цветов, чтобы не создавать пестроты, которая утомляет зрение. Наименьшее утомление глаз вызывают желтый, желто-зеленый, зеленый и светлые ахроматические цвета. Если кадр рассматривается с близкого расстояния, цвета могут быть не очень насыщенными с примесью серого, а если кадр изучают с большого расстояния в пределах учебного кабинета, то необходимы яркие насыщенные тона; система окраски должна четко разграничивать отдельные части кадра.



### Шкала оценивания презентации

| <b>Дескрипторы</b>     | <b>Минимальный ответ</b>                                                                 | <b>Изложенный, раскрытый ответ</b>                                                                                | <b>Законченный, полный ответ</b>                                                                                              | <b>Образцовый, примерный, достойный подражания ответ</b>                                                                         |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Раскрытие проблемы     | Проблема не раскрыта. Отсутствуют выводы                                                 | Проблема раскрыта не полностью. Выводы не сделаны и/или выводы не обоснованы                                      | Проблема раскрыта. Проведен анализ проблемы без привлечения дополнительной литературы. Не все выводы сделаны и/или обоснованы | Проблема раскрыта полностью. Проведен анализ проблемы с привлечением дополнительной литературы. Выводы обоснованы                |
| Представление          | Представляемая информация логически не связана. Не использованы профессиональные термины | Представляемая информация не систематизирована и/или не последовательна. Использован 1-2 профессиональных термина | Представляемая информация систематизирована и последовательна. Использовано более 2 профессиональных терминов                 | Представляемая информация систематизирована, последовательна и логически связана. Использовано более 5 профессиональных терминов |
| Оформление             | Не использованы технологии Power Point. Больше 4 ошибок в представляемой информации      | Использованы технологии Power Point частично. 3-4 ошибки в представляемой информации                              | Использованы технологии Power Point. Не более 2 ошибок в представляемой информации                                            | Широко использованы технологии (Power Point). Отсутствуют ошибки в представляемой информации.                                    |
| Нет ответов на вопросы | Только ответы на                                                                         | Ответы на вопросы                                                                                                 | Ответы на вопросы                                                                                                             | Нет ответов на вопросы                                                                                                           |



| <b>Дескрипторы</b> | <b>Минимальный ответ</b> | <b>Изложенный, раскрытый ответ</b> | <b>Законченный, полный ответ</b>              | <b>Образцовый, примерный, достойный подражания ответ</b> |
|--------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                    | элементарные вопросы     | полные и/или частично полные       | полные с приведением примеров и/или пояснений |                                                          |
| Итоговая оценка    |                          |                                    |                                               |                                                          |

### Дескрипторы для поэтапного оценивания сообщения

**Уровень 5** – детерминирующая идея отражает глубокое понимание, содержание работы соответствует теме; работа оформлена с высоким качеством, оригинально.

**Уровень 4** – основная идея содержательна; работа оформлена хорошо, традиционно.

**Уровень 3** – идея ясна, но, возможно, шаблонна; работа оформлена некачественно, имеются методические и технические ошибки.

**Уровень 2** – основная идея очевидна, но слишком проста или неоригинальна (вторична), методические и технические ошибки значительны.

**Уровень 1** – основная идея поверхностна или заимствована; работа не обладает информационно-образовательными достоинствами.

**Уровень 0** – основная идея отсутствует или о ней можно только догадываться.

### Критерии и показатели при оценивании сообщения

| <b>Критерии</b>                     | <b>Показатели</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Новизна реферированного текста      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- актуальность проблемы и темы;</li> <li>- новизна и самостоятельность в постановке проблемы, в формулировании нового аспекта выбранной для анализа проблемы;</li> <li>- наличие авторской позиции, самостоятельность суждений.</li> </ul>                                                                   |
| Степень раскрытия сущности проблемы | <ul style="list-style-type: none"> <li>- соответствие плана теме сообщения;</li> <li>- соответствие содержания теме и плану сообщения;</li> <li>- полнота и глубина раскрытия основных понятий проблемы;</li> <li>- обоснованность способов и методов работы с материалом;</li> <li>- умение работать с литературой, систематизировать и</li> </ul> |





| <b>Критерии</b>                    | <b>Показатели</b>                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | структурировать материал;<br>- умение обобщать, сопоставлять различные точки зрения по рассматриваемому вопросу, аргументировать основные положения и выводы.                                                                                             |
| Обоснованность выбора источников   | - круг, полнота использования литературных источников по проблеме;<br>- привлечение новейших работ по проблеме (журнальные публикации, материалы сборников научных трудов и т.д.).                                                                        |
| Соблюдение требований к оформлению | - правильное оформление ссылок на используемую литературу;<br>- грамотность и культура изложения;<br>- владение терминологией и понятийным аппаратом проблемы;<br>- соблюдение требований к объему реферата;<br>- культура оформления: выделение абзацев. |
| Грамотность                        | - отсутствие орфографических и синтаксических ошибок, стилистических погрешностей;<br>- отсутствие опечаток, сокращений слов, кроме общепринятых;<br>- литературный стиль.                                                                                |

**Текущий и итоговый контроль успеваемости по дисциплине  
Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для  
оценки результатов освоения образовательной программы в рамках учебной  
дисциплины**

**3.2. Задания на самостоятельную работу**

**Задания на самостоятельную работу по теме 1**

**Цель:** изучить понятие и особенности оценки недвижимости на современном этапе

**Содержание:**

1. Решение задач, тестов, ответы на контрольные вопросы.
2. Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта

3. Подготовка расчетной работы по выданному варианту

4. Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам

5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы.

**Срок выполнения:** к экзаменационной сессии.

**Ориентировочный объем сообщения:** не менее 20 страниц.

**Задания:** 1-10, 23-29, 30-38.

**Отчетность:** конспект лекций.



**Метод оценки:** пятибалльная.

**Источники:** обязательные и дополнительные

**Задания на самостоятельную работу по теме 2**

**Цель:** изучить этапы оценки недвижимости

**Содержание:**

1. Решение задач, тестов, ответы на контрольные вопросы.

2. Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы  
с составлением конспекта

3. Подготовка расчетной работы по выданному варианту

4. Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам

5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы.

**Срок выполнения:** к экзаменационной сессии.

**Ориентировочный объем сообщения:** не менее 20 страниц.

**Задания:** 11-22, 39-42.

**Отчетность:** конспект лекций.

**Метод оценки:** пятибалльная.

**Источники:** обязательные и дополнительные

**Задания на самостоятельную работу по теме 3**

**Цель:** изучить методику оценки рыночной стоимости недвижимости

**Содержание:**

1. Решение задач, тестов, ответы на контрольные вопросы.

2. Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы  
с составлением конспекта

3. Подготовка расчетной работы по выданному варианту

4. Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам

5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы.

**Срок выполнения:** к экзаменационной сессии.

**Ориентировочный объем сообщения:** не менее 20 страниц.

**Задания:** 43-56.

**Отчетность:** конспект лекций.

**Метод оценки:** пятибалльная.

**Источники:** обязательные и дополнительные

**Задания на самостоятельную работу по теме 4**

**Цель:** изучить особенности оценки инвестиционной, ликвидационной и  
кадастровой стоимости недвижимости

**Содержание:**

1. Решение задач, тестов, ответы на контрольные вопросы.

2. Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы  
с составлением конспекта

3. Подготовка расчетной работы по выданному варианту

4. Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам

5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы.

**Срок выполнения:** к экзаменационной сессии.





**Ориентировочный объем сообщения:** не менее 20 страниц.

**Задания:** 56-59.

**Отчетность:** конспект лекций.

**Метод оценки:** пятибалльная.

**Источники:** обязательные и дополнительные

### 3.3 Оценка самостоятельной работы студентов (КСР)

Контроль самостоятельной работы (КСР) – вид контактной внеаудиторной работы обучающихся по образовательной программе. КСР осуществляется преподавателем по результатам отчетов студентов. Оценка КСР выставляется по пятибалльной системе в отдельную ведомость и учитывается при аттестации студентов по дисциплине в период зачетно-экзаменационной сессии.

### 3.4 Задания для самостоятельной работы

| Код    | Содержание компетенции (или ее части)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Индикаторы компетенций                                                                                                                        |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| УК-1   | Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, вырабатывать стратегию действий                                                                                                                                                                                                               | УК-1.1 Анализирует проблемную ситуацию как систему, выявляя ее составляющие и связи между ними                                                |
|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | УК-1.2<br>Осуществляет поиск вариантов решения поставленной проблемной ситуации на основе доступных источников информации                     |
|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | УК-1.3<br>Разрабатывает и содержательно аргументирует стратегию решения проблемной ситуации на основе системного и междисциплинарных подходов |
| ПКос-5 | Способен администрировать процессы управления проектом, в том числе договорные отношения, финансовые процедуры и документооборот в рамках проектной деятельности архитектурной организации или подразделения (профессиональный стандарт «Архитектор» (10.008), утверждённый приказом Минтруда России от 4 августа 2017 г. №616н, С/06.7) | ПКос-5.3<br>Умеет применять методы оценки объектов недвижимости                                                                               |

1. Понятие оценочной деятельности
2. Объекты оценки
3. Особенности недвижимости, как объекта оценки



4. Субъекты оценки
5. Права и обязанности оценщиков
6. Характеристика федерального закона «Об оценочной деятельности»
7. Характеристика Федеральных стандартов оценки
8. Общая характеристика процесса оценки. Основные этапы.
9. Основания для проведения оценки
10. Цели оценки недвижимости
11. Требования к договору на оценку недвижимости
12. Требования к отчету о результатах оценки
13. Виды информации для оценки недвижимости
14. Внутренняя информация для оценки недвижимости
15. Внешняя информация для оценки недвижимости
16. Правовая информация для оценки недвижимости
17. Рыночная информация для оценки недвижимости
18. Техническая информация для оценки недвижимости
19. Финансовая информация для оценки недвижимости
20. Социальная информация для оценки недвижимости
21. Политическая информация для оценки недвижимости
22. Анализ рынка объектов оценки
23. Основные исторические этапы развития оценки недвижимости в России
24. Развитие оценки недвижимости в Российской Империи
25. Характеристика закона Российской Империи «О переоценке всех видов недвижимых имуществ» от 1893 г.
26. Анализ оценочных работ в Российской Империи в конце XIX – начале XX веков
27. Оценка недвижимости в СССР
28. Бонитировка почв
29. Использование результатов оценки в процессе управления недвижимостью
30. Государственное регулирование оценочной деятельности в РФ. Общая характеристика
31. Виды и способы государственного регулирования оценочной деятельности в РФ
32. Инструменты государственного регулирования оценочной деятельности в РФ
33. Саморегулирование оценочной деятельности в РФ. Общая характеристика
34. Саморегулируемые организации оценщиков
35. Виды и способы саморегулирования оценочной деятельности в РФ
36. Инструменты саморегулирования оценочной деятельности в РФ
37. Основные виды стоимости недвижимости
38. Современное состояние рынка оценки в РФ.
39. Принципы оценки, основанные на представлениях пользователя
40. Принципы оценки, связанные с рыночной средой



41. Принципы оценки, связанные с землей, зданиями и сооружениями
42. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования
43. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости
44. Метод парного сравнения продаж
45. Метод аналитического внесения поправок
46. Условия применения сравнительного подхода к оценке недвижимости
47. Общая характеристика доходного подхода к оценке недвижимости
48. Метод прямой капитализации
49. Метод дисконтированных денежных потоков
50. Условия применения доходного подхода к оценке недвижимости
51. Общая характеристика затратного подхода к оценке недвижимости
52. Метод сравнительной единицы
53. Метод разбивки по компонентам
54. Условия применения затратного подхода к оценке недвижимости
55. Согласование результатов оценки
56. Экспертиза отчета об оценке
57. Цель и задачи Государственной кадастровой оценки земель.
58. Основные требования к проведению Государственной кадастровой оценки земель.
59. Этапы проведения Государственной кадастровой оценки

#### Критерии и шкала оценивания опроса

- оценка **«отлично»** выставляется студенту, если дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показана совокупность осознанных знаний по теме, доказательно раскрыты основные положения вопросов; в ответе прослеживается четкая структура, логическая последовательность, отражающая сущность раскрываемых понятий, теорий, явлений. Знание по предмету демонстрируется на фоне понимания его в системе данной науки и междисциплинарных связей. Могут быть допущены недочеты в определении понятий, исправленные студентом самостоятельно в процессе ответа;

- оценка **«хорошо»** - дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показано умение выделить существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ четко структурирован, логичен, изложен литературным языком. Могут быть допущены 2-3 неточности или незначительные ошибки, исправленные студентом с помощью преподавателя.

- оценка **«удовлетворительно»** дан неполный ответ на поставленный вопрос, не показано умение выделить существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ структурирован не четко, нелогичен. Допущены неточности или значительные ошибки.

- оценка **«неудовлетворительно»** - ответ представляет собой разрозненные знания с существенными ошибками по вопросу. Присутствуют фрагментарность, нелогичность изложения. Студент не осознает связь обсуждаемого вопроса с другими объектами дисциплины. Отсутствуют выводы, конкретизация и



доказательность изложения. Речь неграмотная. Дополнительные и уточняющие вопросы преподавателя не приводят к коррекции ответа студента

или

Ответ на вопрос полностью отсутствует

или

Отказ от ответа

### 3.5 Задачи

| Код           | Содержание компетенции<br>(или ее части)                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Индикаторы компетенций                                                                                                                        |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>УК-1</b>   | Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, вырабатывать стратегию действий                                                                                                                                                                                                               | УК-1.1 Анализирует проблемную ситуацию как систему, выявляя ее составляющие и связи между ними                                                |
|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | УК-1.2<br>Осуществляет поиск вариантов решения поставленной проблемной ситуации на основе доступных источников информации                     |
|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | УК-1.3<br>Разрабатывает и содержательно аргументирует стратегию решения проблемной ситуации на основе системного и междисциплинарных подходов |
| <b>ПКос-5</b> | Способен администрировать процессы управления проектом, в том числе договорные отношения, финансовые процедуры и документооборот в рамках проектной деятельности архитектурной организации или подразделения (профессиональный стандарт «Архитектор» (10.008), утверждённый приказом Минтруда России от 4 августа 2017 г. №616н, С/06.7) | ПКос-5.3<br>Умеет применять методы оценки объектов недвижимости                                                                               |

1. С помощью метода парного сравнения продаж найти стоимость квартиры общей площадью 45 кв. м.

| Характеристика          | Объект оценки | Аналог I | Аналог II | Аналог III | Аналог IV |
|-------------------------|---------------|----------|-----------|------------|-----------|
| Цена, \$/м <sup>2</sup> | ?             | 1 700    | 2 100     | 1 775      | 1 900     |
| Местоположение          | ЮЗАО          | ЮЗАО     | САО       | САО        | САО       |
| Состояние квартиры      | хорошее       | неплохое | хорошее   | неплохое   | неплохое  |
| Тип дома                | монолит       | панель   | монолит   | панель     | монолит   |



2. Стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> торгового центра составляет \$2 000. Оцениваемый объект площадью 25 000 м<sup>2</sup> был построен в 1995 г., физическая жизнь подобных зданий составляет 75 лет. Также известно, что ставка аренды в аналогичных ТЦ, построенных в настоящее время, на 200 \$/м<sup>2</sup> выше, чем в оцениваемом. Среднерыночный коэффициент капитализации — 16%. Найти стоимость объекта с учетом износа.
3. Найти стоимость офисного здания с общей площадью 20 000 кв. м, площадью офисов — 15 000 кв. м. Среднерыночная ставка аренды — 550 \$/м<sup>2</sup>, коэффициент загрузки помещений 80%, операционные расходы — 20% от валового дохода, коэффициент капитализации рассчитать кумулятивным методом, основываясь на следующих данных:
- Безрисковая ставка – 6%
  - Премия за риск – 5%
  - Страховые взносы – 2%
  - Норма возврата капитала – 2%
  - Поправка за менеджмент – 1%
  - Поправка за низкую ликвидность – 2%.

4. Рассчитать стоимость объекта с помощью валового рентного мультипликатора, используя следующие данные:

| Показатель                          | Объект оценки | Аналог I | Аналог II | Аналог III | Аналог IV | Аналог V  |
|-------------------------------------|---------------|----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| Цена продажи, \$                    | ?             | 20 млн.  | 30 млн.   | 150 млн.   | 7 млн.    | 20 млн.   |
| Потенциальный валовой доход, \$/год | 31,1 млн.     | 9 млн.   | 11,8 млн. | 105 млн.   | 6 млн.    | 17,5 млн. |

5. С помощью метода парного сравнения продаж найти стоимость коттеджа общей площадью 105 кв. м.

| Характеристика          | Объект оценки    | Аналог I          | Аналог II         | Аналог III       | Аналог IV        | Аналог V          |
|-------------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Цена, \$/м <sup>2</sup> | ?                | 6 400             | 6 000             | 6 500            | 5 800            | 5 000             |
| Местоположение          | деревня Чубарово | деревня Воробьево | деревня Воробьево | деревня Чубарово | деревня Чубарово | деревня Воробьево |
| Дата продажи            | сейчас           | сейчас            | 3 месяца назад    | 3 месяца назад   | 6 месяцев назад  | 3 месяца назад    |
| Гараж                   | есть             | есть              | Есть              | есть             | нет              | есть              |
| Инженерные              | нет              | есть              | Есть              | есть             | есть             | нет               |



|              |  |  |  |  |  |  |
|--------------|--|--|--|--|--|--|
| коммуникации |  |  |  |  |  |  |
|--------------|--|--|--|--|--|--|

6. Объект был продан на рынке за \$569 000, известно, что при оценке этого объекта использовался 15%-ный коэффициент капитализации. Среднерыночные операционные расходы составляют 20% от действительного валового дохода, а среднерыночный уровень загрузки равен 95%. Найти потенциальный валовой доход данного объекта.
7. Найти стоимость земельного участка под офисным зданием общей площадью 30 000 м<sup>2</sup>, приносящей потенциальный валовой доход в размере \$15 млн., с учетом того, что коэффициент загрузки составляет 75%, а операционные расходы — 23% от действительного валового дохода. Стоимость строительства с учетом износа аналогичного офисного здания равняется 1 500 \$/м<sup>2</sup>. Среднерыночный коэффициент капитализации — 18%.
8. Стоимость замещения офисного здания, построенного пять лет назад и приносящего \$7 млн., составляет \$30 млн. С недавних пор рядом со зданием функционирует бетонный завод. Сбор арендной платы с объекта оценки составляет \$500 тыс., а в аналогичном здании, возле которого нет завода, — \$650 тыс. Среднерыночная ставка капитализации — 25%. Физическая жизнь подобных зданий составляет 75 лет.
9. Инвестору предлагают приобрести торговый центр, приносящий ежегодно \$15 млн. Сумма покупки составляет \$55 млн. У инвестора есть возможность совершить покупку с привлечением 50% заемных средств на 15 лет под 11% годовых или 70% заемных средств на 20 лет под 15%. Найти наиболее выгодный способ финансирования покупки.
10. Инвестору предлагают приобрести офисное здание, приносящее ежегодно \$17 млн. Сумма покупки составляет \$70 млн. У инвестора есть возможность совершить покупку с привлечением 60% заемных средств на 17 лет под 11% годовых или 80% заемных средств на 25 лет под 16% годовых. Найти наиболее выгодный способ финансирования покупки.
11. Найти стоимость торгового центра, общей площадью 30 000 кв. м., площадью торговых помещений — 25 000 кв. м. Среднерыночная ставка аренды — 1 800 \$/кв. м. в год, коэффициент загрузки помещений 90%, операционные расходы — 25% от действительного валового дохода. Коэффициент капитализации рассчитать исходя из следующих данных:
- a. безрисковая ставка — 6%
  - b. премия за риск — 5%
  - c. налоги на имущество — 2%
  - d. норма возврата капитала — 2%





е. поправка за низкую ликвидность – 1%.

12. Стоимость объекта, рассчитанная методом дисконтированных денежных потоков, составляет \$700 000. известно, что текущая стоимость реверсии равняется \$250 000, срок владения объектом — 3 года, а процентная ставка, по которой дисконтировались доходы, — 15%. Также известно, что ежегодно чистый операционный доход от оценки возрастает на 5%. Восстановить 3-хлетний поток чистых операционных доходов от объекта.

13. Найти рыночную стоимость земельного участка, на котором расположен двухэтажный коттедж, учитывая, что средняя доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости составляет 35%. Для расчетов были подобраны пять объектов-аналогов.

**Информация об объектах-аналогах**

| Характеристика               | Объект оценки | Аналоги          |                  |                  |                     |                  |
|------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|
|                              |               | I                | II               | III              | IV                  | V                |
| Цена, руб.                   |               | 11 050 000       | 8 260 000        | 12 200 000       | 9 000 000           | 11 040 000       |
| Площадь дома, кв.м.          | 150           | 170              | 140              | 200              | 150                 | 160              |
| Местоположение               | д. Соболиха   | д. Соболиха      | д. Зайцево       | д. Зайцево       | д. Соболиха         | д. Соболиха      |
| Дата продажи                 | сейчас        | три месяца назад | три месяца назад | три месяца назад | шесть месяцев назад | три месяца назад |
| Наличие гаража               | есть          | нет              | нет              | есть             | нет                 | нет              |
| Наличие ландшафтного дизайна | есть          | нет              | нет              | нет              | есть                | есть             |

14. Оценить земельный участок под офисным зданием общей площадью 30 000 м<sup>2</sup>, и полезной площадью 25 000 м<sup>2</sup>. Аренд пригодные площади в оцениваемом объекте сдаются по 18 000 руб/м<sup>2</sup>/год. Коэффициент загрузки анализируемого объекта составляет 75%, а операционные расходы — 23% от действительного валового дохода. Коэффициент капитализации составляет 20%. Согласно справочной литературе стоимость строительства подобного здания составит 42 000 руб/м<sup>2</sup>, а накопленный износ в размере 37,5%.

15. Найти рыночную стоимость земельного участка, на котором расположен двухэтажный коттедж, учитывая, что стоимость строительства коттеджа составляет 55 000 рублей за квадратный метр, а он был построен 5 лет назад и рассчитан на 75 лет. Для расчетов были подобраны пять объектов-аналогов.





**Информация об объектах-аналогах**

| Характеристика                     | Объект<br>оценки | Аналоги                |                        |                        |                           |                        |
|------------------------------------|------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                    |                  | I                      | II                     | III                    | IV                        | V                      |
| Цена, руб.                         |                  | 11 050<br>000          | 8 260<br>000           | 12 200<br>000          | 9 000 000                 | 11 040<br>000          |
| Площадь дома,<br>кв.м.             | 150              | 170                    | 140                    | 200                    | 150                       | 160                    |
| Местоположение                     | д.<br>Соболиха   | д.<br>Соболиха         | д.<br>Зайцево          | д.<br>Зайцево          | д.<br>Соболиха            | д.<br>Соболиха         |
| Дата продажи                       | сейчас           | три<br>месяца<br>назад | три<br>месяца<br>назад | три<br>месяца<br>назад | шесть<br>месяцев<br>назад | три<br>месяца<br>назад |
| Наличие гаража                     | есть             | нет                    | нет                    | есть                   | нет                       | нет                    |
| Наличие<br>ландшафтного<br>дизайна | есть             | нет                    | нет                    | нет                    | есть                      | есть                   |

16. Согласно условиям ипотечного кредита, его основная сумма гасится полностью в последний год. Ставка по кредиту составляет 12% годовых, а срок 10 лет. Сколько необходимо ежеквартально откладывать на банковский счет под 11% годовых, чтобы к концу 10го года скопить на итоговый платеж

17. Инвестор планирует профинансировать 60% от стоимости недвижимости за счет кредита под 8% годовых на 10 лет с ежеквартальными выплатами. А на оставшуюся часть взять другой кредит на 12 лет под 10% годовых с ежемесячными выплатами. Найти выплаты по кредитам, если известно, что приобретаемый объект приносит 1,5 млн рублей чистого дохода ежегодно, а среднерыночная доходность составляет 15%.

18. Найти стоимость земельного участка под офисным зданием, общей площадью 35 000 кв.м. и арендопригодной площадью 30 000 кв.м., сдаваемым по 15 тыс. руб/кв.м./год. Операционные расходы составляют 3,5 тыс руб/кв.м./год. Безрисковая ставка принята в размере 7% годовых, инфляция – 8%, предпринимательский риск для рынка офисной недвижимости – 1,5%, для земельных участков – 1,2%. Получаемый доход вкладывается в развитие того же объекта. Средний срок инвестирования в офисные здания – 7 лет, срок договора аренды земельного участка – 20 лет. Стоимость строительства офисного здания с учетом износа – 35 000 рублей/кв.м.

**Критерии и шкала оценивания:**

**Оценка «отлично»** выставляется студенту, если задача решена полностью в соответствии с алгоритмом, сделан анализ полученного решения, и сделаны выводы о целесообразности использования модели в практике.



**Оценка «хорошо»** -выставляется студенту, если задача решена полностью в соответствии с алгоритмом, анализ полученного решения

**Оценка «удовлетворительно»** выставляется студенту, если задача решена не полностью, но в соответствии с алгоритмом

**Оценка «неудовлетворительно»** выставляется студенту, если задача не решена. Оценка выставляется в журнале посещаемости студентов

### 3.6 Тесты

**Целью тестирования** является закрепление, углубление и систематизация знаний студентов, полученных на лекциях и в процессе самостоятельной работы; проведение тестирования позволяет ускорить контроль за усвоением знаний и объективизировать процедуру оценки знаний студента.

| Код           | Содержание компетенции<br>(или ее части)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Индикаторы компетенций                                                                                                                        |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>УК-1</b>   | Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, вырабатывать стратегию действий                                                                                                                                                                                                                  | УК-1.1 Анализирует проблемную ситуацию как систему, выявляя ее составляющие и связи между ними                                                |
|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | УК-1.2<br>Осуществляет поиск вариантов решения поставленной проблемной ситуации на основе доступных источников информации                     |
|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | УК-1.3<br>Разрабатывает и содержательно аргументирует стратегию решения проблемной ситуации на основе системного и междисциплинарных подходов |
| <b>ПКос-5</b> | Способен администрировать процессы управления проектом, в том числе договорные отношения, финансовые процедуры и документооборот в рамках проектной деятельности архитектурной организации или подразделения<br>(профессиональный стандарт «Архитектор» (10.008), утверждённый приказом Минтруда России от 4 августа 2017 г. №616н, С/06.7) | ПКос-5.3<br>Умеет применять методы оценки объектов недвижимости                                                                               |

Вопрос 1. Что из ниже перечисленного является обязательным условием рыночной стоимости?

1. наличие развитого рынка объектов оценки;



2. **покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;**
3. объект оценки предлагается к покупке ограниченному кругу лиц;
4. договор, заключенный с профессиональным оценщиком.

Вопрос 2. Каков основной инструмент регулирования оценочной деятельности в РФ:

1. система штрафов;
2. **саморегулируемые организации;**
3. стандартизация оценочных работ;
4. система переподготовки оценщиков.

Вопрос 3. В каком году был принят Федеральный закон «Об оценочной деятельности»?

1. 1997;
2. **1998;**
3. 1999;
4. 2000;

Вопрос 4. Какой принцип гласит, что объект оценки обладает стоимостью в том случае, если он способен удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в данное время?

1. принцип соответствия;
2. принцип замещения;
3. **принцип полезности;**
4. принцип ожидания.

Вопрос 5. Какой принцип утверждает, что по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистые доходы будут увеличиваться растущими темпами до момента, начиная с которого доходы растут замедляющимися темпами до тех пор, пока прирост стоимости не становится меньше затрат на добавляемые ресурсы?

1. принцип соответствия;
2. принцип замещения;
3. **принцип возрастающих и уменьшающихся доходов;**
4. принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Вопрос 6. Какая стоимость соответствует определению: наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно?

1. инвестиционная стоимость;
2. **рыночная стоимость;**
3. стоимость объектов с ограниченным рынком;
4. специальная стоимость.



Вопрос 7. Оценщик не имеет права осуществлять оценку без

1. разрешения органов государственной власти на каждый конкретный объект;
2. **членства в саморегулируемой организации;**
3. **заключения договора страхования;**
4. получения лицензии от Федерального агентства по управлению федеральным имуществом;
5. специализированного диплома;

Вопрос 8. Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости?

1. стоимость для конкретного инвестора;
2. **стоимость в обмене;**
3. стоимость, рассчитанная на основе дисконтированных потоков;
4. стоимость в пользовании.

Вопрос 9. Кто устанавливает критерии регулирования оценочной деятельности в России?

1. оценочная компания;
2. **государственные органы;**
3. пользователь услуг по оценке;
4. **профессиональные сообщества оценщиков.**

Вопрос 10. Если инвестор приобретает актив, исходя из предположения об увеличении его доходности в будущем, то из какого принципа он исходит?

1. замещения;
2. изменения;
3. **ожидания;**
4. сбалансированности.

Вопрос 11. При расчете кумулятивным подходом ставки дисконтирования и коэффициента капитализации в условиях падающего рынка какая из ставок будет больше?

1. **ставка капитализации;**
2. ставка дисконтирования;
3. обе ставки будут равны.

Вопрос 12. При расчете кумулятивным подходом ставки дисконтирования и коэффициента капитализации в условиях растущего рынка какая из ставок будет больше?

1. ставка капитализации;
2. **ставка дисконтирования;**
3. обе ставки будут равны.



Вопрос 13. При расчете кумулятивным подходом ставки дисконтирования и коэффициента капитализации в условиях стабильного рынка какая из ставок будет больше?

1. ставка капитализации;
2. ставка дисконтирования;
3. **обе ставки будут равны.**

Вопрос 14. При расчете коэффициента капитализации кумулятивным методом необходимо учитывать:

1. **безрисковую ставку;**
2. **предпринимательский риск;**
3. налог на имущество;
4. затраты на страхование;
5. **инфляционный риск.**

Вопрос 15. Ставка дисконтирования – это

1. процентная ставка, используемая для пересчета доходов от объекта в его стоимость;
2. **процентная ставка, используемая для пересчета будущих денежных потоков в настоящие;**
3. процентная ставка, отражающая прогнозируемое изменение цены объекта;
4. процентная ставка, отражающая налогообложение инвестора.

Вопрос 16. Ставка капитализации – это

1. **процентная ставка, используемая для пересчета доходов от объекта в его стоимость;**
2. процентная ставка, используемая для пересчета будущих денежных потоков в настоящие;
3. процентная ставка, отражающая прогнозируемое изменение цены объекта;
4. процентная ставка, отражающая налогообложение инвестора.

Вопрос 17. В состав операционных расходов, при расчете чистого операционного дохода, включают

1. **затраты на коммунальные платежи;**
2. налог на прибыль;
3. **затраты на охрану здания;**
4. **затраты на уборку здания;**
5. **арендную плату за земельный участок;**
6. потери, вызванные вакантными площадями.

Вопрос 18. На каком принципе основан доходный подход?

1. принцип замещения



2. **принцип ожидания;**
3. принцип сбалансированности;
4. принцип соответствия.

Вопрос 19. Совокупность методов оценки, направленных на определении будущих ожидаемых чистых доходов от объекта оценки – это

1. сравнительный подход;
2. **доходный подход;**
3. затратный подход.

Вопрос 20. Коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала.

1. **верно;**
2. неверно.

Вопрос 21 Метод определения рыночной стоимости объекта путем расчета мультипликатора валовой ренты относится к

1. доходному подходу;
2. **сравнительному подходу;**
3. затратному подходу.

Вопрос 22 Происходит оценка загородного дома. Расставьте вносимые поправки в правильной последовательности.

1. на местоположение;
2. на инженерные коммуникации;
3. на дату продажи;
4. на величину заемных средств;
5. на условия рассрочки.

**4 5 3 1 2**

Вопрос 23 Каким образом определяется итоговая величина оцениваемого объекта в сравнительном подходе?

1. **расчетом среднеарифметического в случае, если скорректированные цены аналогов отличаются не более, чем на 10%;**
2. расчетом среднеарифметического;
3. **расчетом средневзвешенного в случае, если скорректированные цены аналогов отличаются более, чем на 10%;**
4. расчетом среднеарифметического.

Вопрос 24 Какой из методов вычисления корректировок в сравнительном подходе считается наиболее точным с точки зрения рынка?

1. **метод парных продаж;**
2. экспертный метод;



3. аналитический метод.

Вопрос 25 На каких принципах основан сравнительный подход?

1. **принцип замещения**
2. принцип ожидания;
3. принцип сбалансированности;
4. **принцип соответствия.**

Вопрос 26 Совокупность методов оценки, основанных на сопоставлении объектов оценки с объектами, схожими с ним по физическим, финансовым и прочим характеристикам, в отношении которых известна цена сделки - это

1. **сравнительный подход;**
2. доходный подход;
3. затратный подход.

Вопрос 27 Уникальным называется объект недвижимости:

1. представляющий определенную архитектурную школу;
2. **единственный в своем роде;**
3. расположенный в определенной местности;
4. расположенный в зоне исторической застройки.

Вопрос 28 Оценка недвижимости проводится на основе информации:

1. **представленной заказчиком,**
2. подтвержденной аудиторской проверкой,
3. принятой налоговой инспекцией,
4. **откорректированной оценщиком.**

Вопрос 29 Утверждение о том, что объекты парной продажи должны быть обязательно сопоставимы с оцениваемым объектом:

1. верно;
2. **неверно.**

Вопрос 30 Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются все нижеперечисленные признаки за исключением:

1. время продажи объекта;
2. место расположения объекта;
3. условия финансирования объекта;
4. физические характеристики объекта;
5. **ставка арендной платы за один квадратный метр общей площади объекта;**
6. все ответы верны.

Вопрос 31. При приватизации государственного (муниципального) имущества стоимость этого имущества определяется





1. государственными (муниципальными) органами исполнительной власти;
2. государственными (муниципальными) органами законодательной власти;
3. судом

**4. независимыми оценщиками.**

Вопрос 32. В течение какого времени после исключения из членов саморегулируемой организации оценщик не имеет права вступать в другую?  
трех лет

Вопрос 33. Что является главным требованием для вступления в саморегулируемую организацию оценщиков?  
документ о профессиональном образовании в области оценки;

Вопрос 34. Какая стоимость соответствует определению: наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно?  
рыночная стоимость;

Вопрос 35. Где заказчик может обжаловать результаты оценки при несогласии заказчика с результатами оценки?  
в судебных инстанциях;

Вопрос 36. Что является основным результирующим критерием при определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования:  
максимальная ожидаемая доходность;

Вопрос 37. Что является документом, в котором отражаются результаты оценки?  
отчет об оценке объекта.

Вопрос 39. Что является наиболее часто встречающимся основанием для проведения оценки конкретного объекта?  
договор между оценщиком и заказчиком;

Вопрос 39. Что такое инвестиционная стоимость?  
стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных целях

Вопрос 40. Расставьте федеральные стандарты оценки в нужном порядке:  
ФСО № 1 - Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки  
ФСО № 2 - Цель оценки и виды стоимости  
ФСО № 3 - Требования к отчету об оценке  
ФСО № 4 - Определение кадастровой стоимости



ФСО № 5 - Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения

ФСО № 6 - Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков

Вопрос 41. Расставьте в нужном требуемом порядке факторы, участвующие в выделении лучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

1. законодательные ограничения;
2. физические характеристики;
3. финансовая обоснованность;
4. ожидаемая полезность;

Вопрос 42. Расставьте в правильном порядке этапы оценки бизнеса:

1. выбор оценщика;
2. составление и подписание договора;
3. осмотр объекта в натуре;
4. сбор и анализ информации о сегменте рынка;
5. анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта;
6. расчет стоимости объекта тремя подходами;
7. определение итоговой величины стоимости;
8. составление отчета об оценке;

Вопрос 43. Выберите права и обязанности оценщика

обязанность – соблюдение законодательства

обязанность – сообщать заказчику о невозможности провести оценку

обязанность – обеспечивать сохранность полученных документов

обязанность – предоставлять заказчику информацию о членстве в СРО

право – требовать от заказчика необходимые документы и материалы

право – применять самостоятельно выбранные методы оценки

право – привлекать к оценке других специалистов и экспертов

право – отказаться от оценки при нарушении условий договора

### **Критерии и шкала оценки тестовых заданий**

| Критерии оценивания:<br>Уровень овладения компетенциями в т.ч.<br>- Полнота знаний теоретического контролируемого материала.<br>- Количество правильных ответов. | Кол. правильных ответов, обеспечивающих получение: |                                                |        |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------|---------|
|                                                                                                                                                                  | Зачета                                             | Оценки за экзамен или дифференцированный зачет |        |         |
|                                                                                                                                                                  |                                                    | удовлетворительно                              | хорошо | отлично |
|                                                                                                                                                                  |                                                    |                                                |        |         |



|                                     |                                        |                                      |                                      |                                      |
|-------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Оцениваемый показатель              | От 55% и выше<br>правильных<br>ответов | 55% и более<br>правильных<br>ответов | 70% и более<br>правильных<br>ответов | 85% и более<br>правильных<br>ответов |
| <b>Количество тестовых заданий:</b> |                                        |                                      |                                      |                                      |
| 15                                  | 8                                      | От 8 до 11                           | От 11 до 13                          | 13 и более                           |
| 20                                  | 11                                     | От 11 до 14                          | От 14 до 17                          | 17 и более                           |
| 25                                  | 13                                     | От 13 до 18                          | От 18 до 21                          | 21 и более                           |
| 26                                  | 14                                     | От 14 до 18                          | От 18 до 22                          | 22 и более                           |
| 30                                  | 16                                     | От 16 до 21                          | От 21 до 26                          | 26 и более                           |
| 40                                  | 22                                     | От 22 до<br>28                       | От 28 до 34                          | 34 и более                           |

### 3.7. Задания для подготовки к занятиям семинарского типа

#### Занятия семинарского типа для студентов очной формы обучения

#### Тема 1. Теоретические основы оценочной деятельности в России

**Цель и задачи:** изучить понятие и особенности оценки недвижимости на современном этапе

**Вопросы для обсуждения:**

1. Цели и задачи дисциплины «Оценка земли и недвижимости».
2. Место «Оценки земли и недвижимости» в общей структуре специальности «Архитектура».
3. История развития теории и практики оценки недвижимости в России.
4. Развитие оценки недвижимости в Российской Империи.
5. История развития теории и практики оценки недвижимости в России.
6. Развитие оценки недвижимости в СССР.
7. Современное состояние рынка оценочных услуг в России.
8. Роль и значение оценки недвижимости для функционирования рынка недвижимости и рыночной экономики.
9. Определение оценочной деятельности. Объекты и субъекты оценочной деятельности.
10. Права и обязанности субъектов оценочной деятельности. Требования к субъектам оценочной деятельности.

**Задания для самостоятельной работы:** подготовка расчетной работы.

**Задания:** 1-10, 23-29, 30-38.

**Источники:** обязательные и дополнительные

#### Тема 2. Этапы оценки недвижимости

**Цель и задачи:** изучить этапы оценки недвижимости

**Вопросы для обсуждения:**



1. Особенности недвижимости, как объекта оценки.
2. Этапы оценки недвижимости.
3. Группировка принципов оценки недвижимости.
4. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя.
5. Принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой.
6. Принципы оценки недвижимости, обусловленные процессом эксплуатации.
7. Основания оценки недвижимости.
8. Этапы оценки недвижимости.
9. Требования к договору об оценке.
10. Регулирование оценочной деятельности.
11. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования.

**Задания для самостоятельной работы:** подготовка расчетной работы.

**Задания:** 11-22, 39-42.

**Источники:** обязательные и дополнительные

### **Тема 3. Оценка рыночной стоимости недвижимости.**

**Цель и задачи:** изучить методику оценки рыночной стоимости недвижимости

**Вопросы для обсуждения:**

1. Сущность доходного подхода к оценке недвижимости.
2. Метод прямой капитализации.
3. Способы расчета чистого денежного потока.
4. Методы расчета коэффициента капитализации.
5. Метод дисконтированных денежных потоков.
6. Методы расчета ставки дисконтирования.
7. Алгоритм определения величины реверсии.
8. Сущность сравнительного подхода.
9. Понятие объекта-аналога.
10. Понятие и виды корректировок.
11. Порядок внесения корректировок.
12. Метод парных продаж.
13. Метод экспертного внесения поправок.
14. Метод аналитического внесения поправок.
15. Корреляционно-регрессионный метод.
16. Метод мультипликатора валовой ренты.
17. Сущность затратного подхода.
18. Различия затрат на воспроизводство и затрат на замещение.
19. Метод сравнительной единицы.
20. Метод поэлементного расчета.
21. Метод расчета с помощью объектов-аналогов.
22. Виды износа.
23. Методы расчета физического износа.
24. Методы расчета морального износа.



25. Методы расчета внешнего износа.
26. Способы определения совокупного износа.

**Задания для самостоятельной работы:** подготовка расчетной работы.

**Задания:** 43-56.

**Источники:** обязательные и дополнительные

#### **Тема 4. Оценка иных видов стоимости**

**Цель и задачи:** изучить особенности оценки инвестиционной, ликвидационной и кадастровой стоимости недвижимости

**Вопросы для обсуждения:**

1. Цели и случаи расчета инвестиционной стоимости.
2. Отличие инвестиционной стоимости от рыночной.
3. Цели и случаи расчета ликвидационной стоимости.
4. Отличие ликвидационной стоимости от рыночной.
5. Цели и случаи расчета кадастровой стоимости.
6. Отличие кадастровой стоимости от рыночной.
7. Определение ликвидационной стоимости.
8. Особенности расчета ликвидационной стоимости.
9. Пример расчета ликвидационной стоимости.
10. Определение инвестиционной стоимости.
11. Особенности расчета инвестиционной стоимости.

**Задания для самостоятельной работы:** подготовка расчетной работы.

**Задания:** 56-59.

**Источники:** обязательные и дополнительные

#### **3.7 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций**

Оценка знаний, умений, навыков, характеризующая этапы формирования компетенций по дисциплине «**Оценка земли и недвижимости**» проводится в форме текущей, рубежной и итоговой (промежуточной) аттестации.

Контроль текущей успеваемости обучающихся – текущая аттестация – проводится в ходе семестра с целью определения уровня усвоения обучающимися знаний; формирования у них умений и навыков; своевременного выявления преподавателем недостатков в подготовке студентов и принятия необходимых мер по ее корректировке; совершенствованию методики обучения; организации учебной работы и оказания обучающимся индивидуальной помощи.

К контролю текущей успеваемости относятся проверка знаний, умений и навыков обучающихся:

- на занятиях;
- по результатам опросов;
- по результатам проверки качества конспектов лекций и иных материалов;
- по результатам отчета обучающихся в ходе индивидуальной консультации преподавателя, проводимой в часы самоподготовки, по имеющимся задолженностям.



Контроль за выполнением студентами каждого вида работ может осуществляться поэтапно и служит основанием для предварительной и рубежной аттестации по дисциплине.

Рубежная аттестация обучающихся проводится преподавателем в целях подведения промежуточных итогов текущей успеваемости студентов, анализа состояния учебной работы, выявления неуспевающих, ликвидации задолженностей.

К рубежному контролю относятся проверка знаний, умений и навыков обучающихся:

- по результатам проведения рубежного контроля уровня усвоения знаний (с помощью задач, тестов);

Итоговая аттестация по дисциплине проводится с целью выявления соответствия уровня теоретических знаний, практических умений и навыков по дисциплине **«Оценка земли и недвижимости»** требованиям ФГОС ВО по направлению подготовки (специальности): 07.04.01 «Архитектура» в форме зачета.

Зачет проводится после завершения изучения дисциплины в объеме рабочей учебной программы. Форма проведения зачета определяется кафедрой (устный – по билетам, либо путем собеседования по вопросам; письменная работа, тестирование и др.). Оценка по результатам зачета носит недифференцированный характер – зачтено / не зачтено.

Все виды текущего и рубежного контроля осуществляются на практических занятиях.

Каждая форма контроля по дисциплине включает в себя теоретические вопросы, позволяющие оценить уровень освоения студентами знаний и практические задания, выявляющие степень сформированности умений и навыков.

Процедура оценивания компетенций обучающихся основана на следующих стандартах:

1. Периодичность проведения оценки (на каждом занятии).
2. Многоступенчатость: оценка (как преподавателем, так и студентами группы) и самооценка обучающегося, обсуждение результатов и комплекса мер по устранению недостатков.
3. Единство используемой технологии для всех обучающихся, выполнение условий сопоставимости результатов оценивания.
4. Соблюдение последовательности проведения оценки: предусмотрено, что развитие компетенций идет по возрастанию их уровней сложности, а оценочные средства на каждом этапе учитывают это возрастание.

Краткая характеристика процедуры реализации текущего и итогового контроля по дисциплине для оценки компетенций обучающихся представлена в таблице:

| № п/п | Наименование оценочного | Краткая характеристика процедуры оценивания компетенций | Представление оценочного средства в фонде |
|-------|-------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|-------|-------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------|





|   | средства                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
|---|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1 | Реферат (доклад)                | <p>Продукт самостоятельной работы обучающегося, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее.</p> <p>Доклад - продукт самостоятельной работы обучающегося, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-исследовательской или научной темы.</p> <p>Тематика рефератов (докладов) выдается на занятии, выбор темы осуществляется студентом самостоятельно. Подготовка осуществляется во внеаудиторное время. Результаты озвучиваются на семинарском занятии, регламент – 7 мин. на выступление. В оценивании результатов наравне с преподавателем принимают участие студенты группы.</p> | Темы рефератов (докладов) |
| 2 | Разноуровневые задачи и задания | <p>Выполняются на практических занятиях по темам.</p> <p>а) репродуктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать знание фактического материала (базовые понятия, алгоритмы, факты) и умение правильно использовать специальные термины и понятия, узнавание объектов изучения в рамках определенного раздела дисциплины;</p> <p>б) реконструктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать умения синтезировать, анализировать, обобщать фактический и теоретический материал с формулированием конкретных выводов, установлением причинно-следственных связей.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Комплект типовых задач    |





|   |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                      |
|---|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 3 | Устный опрос | Устный опрос по основным терминам может проводиться в начале/конце лекционного или семинарского занятия в течение 15-20 мин. Либо устный опрос проводится в течение всего семинарского занятия по заранее выданной тематике. Выбранный преподавателем студент может отвечать с места либо у доски.                                                                  | Вопросы по темам/разделам дисциплины |
| 5 | Зачет        | Проводится в заданный срок, согласно графику учебного процесса. При выставлении оценок учитывается уровень приобретенных компетенций студента. Компонент «знать» оценивается теоретическими вопросами по содержанию дисциплины, компоненты «уметь» и «владеть» - практикоориентированными заданиями. Аудиторное время, отведенное студенту, на подготовку - 60 мин. | Комплект вопросов к зачету           |

#### 4. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Фонд оценочных средств для промежуточной аттестации по дисциплине (модулю) **Оценка земли и недвижимости** включает:

- перечень компетенций, планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы и этапы их формирования;
- описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования;
- описание шкал оценивания;
- критерии и процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю), характеризующих этапы формирования компетенций;
- методические материалы, определяющие процедуры оценивания;
- типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения (промежуточной аттестации) по дисциплине, характеризующих этапы формирования компетенций и (или) для итогового контроля сформированности компетенции(ий).

*Фонд оценочных средств по дисциплине «Оценка земли и недвижимости» представлен в приложении 1.*



## 5. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 5.1 – Основная и дополнительная литература

| №                                | Наименование и полное библиографическое описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Количество экземпляров в библиотеке       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Основная литература</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           |
| 1                                | Павлова, В. А. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости : учебное пособие / В. А. Павлова, О. Ю. Лепихина. — Санкт-Петербург : СПбГАУ, 2017. — 151 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/162818">https://e.lanbook.com/book/162818</a>                                                                                   | Электронный доступ через ЭБС Университета |
| 2                                | Сулин, М. А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель : учебное пособие / М. А. Сулин, Е. Н. Быкова, В. А. Павлова ; под общей редакцией М. А. Сулина. — 3-е изд., стер. — Санкт-Петербург : Лань, 2019. — 368 с. — ISBN 978-5-8114-2599-0. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <a href="https://e.lanbook.com/book/111209">https://e.lanbook.com/book/111209</a> | Электронный доступ через ЭБС Университета |
| <b>Дополнительная литература</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           |
| 1                                | Актуальные проблемы теории земельного права России : монография / Е. Н. Абанина, Н. Н. Аверьянова, Е. С. Болтанова ; под общ. ред. А. П. Анисимова. - Москва : Юстицинформ, 2020. - 800 с. - ISBN 978-5-7205-1606-2. - Текст : электронный. - URL: <a href="https://znanium.com/catalog/product/1169233">https://znanium.com/catalog/product/1169233</a>                                              | Электронный доступ через ЭБС Университета |

## 6. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-КОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 6.1 – Описание информационных ресурсов необходимых для освоения дисциплины

| №  | Адрес сайта и его описание                                                 | Перечень материалов представленных на сайте                                                                                                      |
|----|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | <a href="http://labrate.ru/">http://labrate.ru/</a> «Библиотека оценщика»  | Сайт содержит описание книг по оценке, материалы круглых столов, статьи из научной и периодической прессы, методические материалы для оценщиков. |
| 2. | <a href="http://appraiser.ru/">http://appraiser.ru/</a> «Вестник оценщика» | Деятельность электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник оценщика» направлена                                                                        |



|    |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                         | на формирование и укрепление альянса специалистов в области оценки и смежных дисциплин (оценщиков, аудиторов, риэлторов, патентно-правовых специалистов, экспертов, сюрвейеров и др.), саморегулируемых организаций, научно-образовательных, правительственных и предпринимательских структур, потребителей оценочных услуг. На страницах портала представлена методическая и законодательная база по оценочной деятельности. Среди материалов - публикации по вопросам оценки из печатных и электронных СМИ, аналитические статьи и обзоры, методики и стандарты оценки, реестры фирм и специалистов, ссылки на источники информации в Интернет, обсуждение актуальных вопросов и многое другое. |
|    | <a href="http://iovrf.ru/">http://iovrf.ru/</a><br>«Имущественные отношения в России»                                                   | Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал – единственное ежемесячное издание, включенное в перечень ВАК, регулярно освещающее практически все аспекты имущественных отношений в нашей стране. Рубрики журнала: вопросы имущественной политики, земельный вопрос, управление собственностью, оценка всех видов собственности, антикризисное управление, судебная практика в сфере имущественных отношений, информация, события, нормативные акты                                                                                                                                                                                                                     |
| 3. | <a href="http://www.investment-analysis.ru/">http://www.investment-analysis.ru/</a> «Инструменты финансового и инвестиционного анализа» | Описание методик финансового и инвестиционного анализа, программа с реализацией методики, примеры расчета                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4. | <a href="http://www.znaniyum.com">www.znaniyum.com</a> - издательство ИНФРА-М                                                           | Коллекция электронных версий изданий (книг, журналов, статей и пр.), сгруппированных по тематическим и целевым признакам.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5. | <a href="http://elibrary.ru/defaultx.asp">http://elibrary.ru/defaultx.asp</a><br>«Научная электронная библиотека»                       | Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU - это крупнейший российский информационный портал в области науки, технологии, медицины и образования, содержащий рефераты и полные тексты более 29 млн научных статей и публикаций. На                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



|    |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                     | платформе eLIBRARY.RU доступны электронные версии более 5600 российских научно-технических журналов, в том числе более 4500 журналов в открытом доступе.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6. | ЭБС «ЮРАЙТ»<br>(www.biblio-online.ru)                                                                               | Виртуальная экономическая библиотека                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7. | <a href="https://cyberleninka.ru/">https://cyberleninka.ru/</a><br>Научная электронная библиотека<br>«Киберленинка» | КиберЛенинка — это научная электронная библиотека, построенная на парадигме открытой науки (Open Science), основными задачами которой является популяризация науки и научной деятельности, общественный контроль качества научных публикаций, развитие междисциплинарных исследований, современного института научной рецензии, повышение цитируемости российской науки и построение инфраструктуры знаний. |

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

При осуществлении образовательного процесса студентами и профессорско-преподавательским составом используются следующее программное обеспечение: Microsoft Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант.

### **Информационные технологии:**

- сбор, хранение, систематизация и выдача учебной и научной информации;
- обработка текстовой, графической и эмпирической информации;
- подготовка, конструирование и презентация итогов исследовательской и аналитической деятельности;
- самостоятельный поиск дополнительного учебного и научного материала, с использованием поисковых систем и сайтов сети Интернет, электронных энциклопедий и баз данных;
- использование электронной почты преподавателей и обучающихся для рассылки, переписки и обсуждения возникших учебных проблем.

### **Информационные справочные системы**

В ходе реализации целей и задач по дисциплине обучающиеся могут при необходимости использовать возможности информационно-справочных систем, электронных библиотек и архивов.

**Информационно-справочные и информационно-правовые системы:** информационно-справочные и поисковые системы Yandex, Google.

**Профессиональные базы данных:** Справочно-правовая система «КонсультантПлюс», Справочно-правовая система «Гарант»



### Электронно-библиотечные системы (ЭБС):

| № | Адрес сайта и его описание                                                | Перечень материалов представленных на сайте          |
|---|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1 | <a href="https://e.lanbook.com/">https://e.lanbook.com/</a>               | Электронно- библиотечная система «Издательство Лань» |
| 2 | <a href="http://znanium.com/">http://znanium.com/</a>                     | Электронно- библиотечная система ZNANIUM.COM         |
| 3 | <a href="https://www.biblio-online.ru/">https://www.biblio-online.ru/</a> | Электронная библиотечная система «ЭБС ЮРАЙТ»         |
| 4 | <a href="http://www.iprbookshop.ru/">http://www.iprbookshop.ru/</a>       | Электронно-библиотечная система IPR BOOKS            |
| 5 | <a href="https://guz.bibliotech.ru">https://guz.bibliotech.ru</a>         | Электронно-библиотечная система ГУЗ                  |

## 8. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Для материально-технического обеспечения дисциплины «Оценка земли и недвижимости» используются:

*Аудитория 5005 для проведения занятий лекционного типа, семинарского типа, курсового проектирования, групповых и индивидуальных консультаций, для текущего контроля и промежуточной аттестации, занятий практического типа:*

Рабочее место преподавателя. Рабочие места обучающихся. Маркерная доска -1 шт. Кульман металлический– 1шт. Проектор view sonic-1шт. Ноутбук ASUS. Microsoft Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО) Экран для проектора (с электроприводом)-1шт. Сменяемая учебно-методическая выставка.

Аудитории - помещения для самостоятельной работы обучающихся, имеется подключение к сети «Интернет» и доступ в электронную информационно-образовательную среду:

*Аудитория 10-1 (Читальный зал).* Рабочие места студентов. Компьютеры 12 шт. Microsoft Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО). Доступна вся учебная и методическая литература, включая доступ к ЭБС.

*Аудитория 5010 (Компьютерная лаборатория архитектурного факультета):*

Рабочее место преподавателя. Рабочие места обучающихся. Стационарный компьютер – 1шт Стол для оборудования – 1шт. Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО), Autodesk Education 2019 (Autodesk AutoCAD, Autodesk Revit Architect, Autodesk Civil 3D, Autodesk 3ds MAX – академические лицензии), GRAPHISOFT (ArchiCad 24 Russian, Базовый BIMcloud, MEP Modeler – академические лицензии), Adobe Photoshop, CorelDRAW.





Аудитории 204-207, 209, 211 (компьютерные классы). Рабочие места обучающихся. Проекционная панель LG 43UK6390PLG – 1 шт., стационарный компьютер – 9 шт. Моноблок – 1 шт. Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО), Autodesk Education 2019 (Autodesk AutoCAD, Autodesk Revit Architect, Autodesk Civil 3D, Autodesk 3ds MAX – академические лицензии), GRAPHISOFT (ArchiCad 24 Russian, Базовый BIMcloud, MEP Modeler – академические лицензии), Adobe Photoshop, CorelDRAW.

## 9. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ ДЛЯ ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ

Профессорско-педагогический состав знакомится с психолого-физиологическими особенностями обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, индивидуальными программами реабилитации инвалидов (при наличии). При необходимости осуществляется дополнительная поддержка преподавания тьюторами, психологами, социальными работниками, прошедшими подготовку ассистентами.

В соответствии с методическими рекомендациями Минобрнауки РФ (утв. 8 апреля 2014 г. N АК-44/05вн) в курсе предполагается использовать социально-активные и рефлексивные методы обучения, технологии социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе. Подбор и разработка учебных материалов производятся с учетом предоставления материала в различных формах: аудиальной, визуальной, с использованием специальных технических средств и информационных систем.

Медиамаериалы также следует использовать и адаптировать с учетом индивидуальных особенностей обучения лиц с ОВЗ.

Освоение дисциплины лицами с ОВЗ осуществляется с использованием средств обучения общего и специального назначения (персонального и коллективного использования). Материально-техническое обеспечение предусматривает приспособление аудиторий к нуждам лиц с ОВЗ.

Форма проведения аттестации для студентов-инвалидов устанавливается с учетом индивидуальных психофизических особенностей. Для студентов с ОВЗ предусматривается доступная форма предоставления заданий оценочных средств, а именно:

- в печатной или электронной форме (для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата);
- в печатной форме или электронной форме с увеличенным шрифтом и контрастностью (для лиц с нарушениями слуха, речи, зрения);



- методом чтения ассистентом задания вслух (для лиц с нарушениями зрения).

Студентам с инвалидностью увеличивается время на подготовку ответов на контрольные вопросы. Для таких студентов предусматривается доступная форма предоставления ответов на задания, а именно:

- письменно на бумаге или набором ответов на компьютере (для лиц с нарушениями слуха, речи);
- выбором ответа из возможных вариантов с использованием услуг ассистента (для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата);
- устно (для лиц с нарушениями зрения, опорно-двигательного аппарата).

При необходимости для обучающихся с инвалидностью процедура оценивания результатов обучения может проводиться в несколько этапов.