



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ГЕОДЕЗИИ  
И КАРТОГРАФИИ» (МИИГАИК)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:  
5387FD2AF5B17FED816FDE9A1D4973B1  
Владелец: Степанченко Алексей Леонидович  
Действителен: с 21.07.2025 до 14.10.2026

«УТВЕРЖДАЮ»

Проректор по учебной работе

\_\_\_\_\_/А.Л. Степанченко/

«29» августа 2024 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

**Б1.В.ДВ.02.02 Оценка земель**

(шифр и название дисциплины)

направление подготовки

**21.03.02 Землеустройство и кадастры**

(шифр и название направления подготовки)

профиль

**Земельно-имущественные отношения**

уровень высшего образования

**бакалавриат**

(бакалавриат, специалитет, магистратура)

квалификация

**бакалавр**

(название)

Москва  
2024

**Разработана** на кафедре Экономики ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии» 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 05.04.2017 № 301.

– Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования по направлению подготовки, утвержденный приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 12.08.2020 №978

**Утверждена и введена с действие** на заседании кафедры Экономики от «26» августа 2024г., протокол №1.

**переутверждена и введена в действие с изменениями** на заседании кафедры Экономики от «  »    -    20   г., протокол №   .

**Разработчики рабочей программы:**  
старший преподаватель кафедры Экономики МИИГАиК                      Бахарева Н.А.

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Планируемые результаты обучения по дисциплине, ее объем и место в структуре образовательной программы.....        | 4  |
| 2. Содержание и структура учебной дисциплины.....                                                                    | 7  |
| 3. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.....               | 12 |
| 4. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....                     | 53 |
| 5. Перечень основной и дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины.....                           | 54 |
| 6. Перечень ресурсов информационно-коммуникационной сети «Интернет», необходимой для освоения дисциплины.....        | 55 |
| 7. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине.....   | 55 |
| 8. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине..... | 57 |

# 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 о сути и методах современной оценки объектов недвижимого имущества, а также практических навыков (формирование) и готовности самостоятельно принимать при оценке стоимости объектов недвижимости финансово-экономические решения, соответствующие сложившейся ситуации в профессиональной сфере.

Задачи учебной дисциплины:

1. формирование понятий о недвижимости как объекте оценки, об оценочной деятельности, о методах оценки различных составляющих недвижимости, также об особенностях проведения оценки стоимости недвижимости для конкретных целей;

2. освоение навыков в области теории и практики управления стоимостью недвижимости;

3. получение компетенций по оценочной деятельности объектов недвижимого имущества;

4. формирование умений применять полученные знания в практической деятельности, решать практические задачи для достижения успеха в профессиональной деятельности.

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 |                                                                                                                                                                            | Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), характеризующие этапы формирования компетенций |                                                                                                                                                                                  |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Код         | Наименование                                                                                                                                                               |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                  |
| УК-2        | Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений | Анализирует план-график реализации проекта в целом и выбирает способ решения поставленных задач        |                                                                                                                                                                                  |
|             |                                                                                                                                                                            | <b>В области знания и понимания (А) - знать</b>                                                        |                                                                                                                                                                                  |
|             |                                                                                                                                                                            | <b>Знать</b>                                                                                           | Методы получения, обработки и использования информации для целей оценки недвижимости (А 1)<br>Инструменты управления объектами недвижимости с целью повышения их стоимости (А 2) |
|             |                                                                                                                                                                            | <b>В области интеллектуальных навыков (В) - уметь</b>                                                  |                                                                                                                                                                                  |
|             |                                                                                                                                                                            | <b>Уметь</b>                                                                                           | Применять различные методы оценки и управления стоимостью недвижимости (В 1)<br>Давать экономически обоснованные рекомендации по повышению стоимости недвижимости (В 2)          |
|             |                                                                                                                                                                            | <b>В области практических навыков (С) - владеть навыками</b>                                           |                                                                                                                                                                                  |
|             |                                                                                                                                                                            | <b>Владеть</b>                                                                                         | Навыками принятия оптимальных управленческих решений (С 1)<br>Навыками применения информационных технологий для                                                                  |

| Компетенция |                                                                                                                                                                    | Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), характеризующие этапы формирования                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Код         | Наименование                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                 | решения задач оценки стоимости недвижимости, оформления документации при проведении оценки стоимости недвижимости (С 2)                                                                                                                                                                             |
| УК-10       | Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности                                                                       | Владеет методами применения экономических инструментов в профессиональной деятельности                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                    | <b>В области знания и понимания (А) - знать</b>                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                    | <b>Знать</b>                                                                                                                                                                    | Методы и средства поиска систематизации и обработки информации для целей оценки недвижимости (А 1)<br>Основные положения нормативно-правовой базы экономической оценки недвижимости (А 2)<br>Методы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения (А 3)         |
|             |                                                                                                                                                                    | <b>В области интеллектуальных навыков (В) - уметь</b>                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                    | <b>Уметь</b>                                                                                                                                                                    | Применять современные информационные технологии для поиска и обработки информации для целей оценки недвижимости (В 1)<br>Применять на практике методы оценки, руководствуясь стандартами оценочной деятельности (В 2)                                                                               |
| ПК-4        | Способен оказывать комплекс услуг при покупке, продаже, управлении и передаче в аренду (пользование) различных объектов недвижимого имущества, долей и прав на них | <b>В области практических навыков (С) - владеть навыками</b>                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                    | <b>Владеть</b>                                                                                                                                                                  | Навыками применения методики оценки недвижимости с учетом целей оценки и спецификации конкретного объекта недвижимости (С 1)                                                                                                                                                                        |
|             |                                                                                                                                                                    | Демонстрирует умение осуществлять подготовку документов необходимых для покупки, продажи, управления и передачи в аренду (пользование) различных объектов недвижимого имущества |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                    | <b>В области знания и понимания (А) - знать</b>                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                    | <b>Знать</b>                                                                                                                                                                    | Основные положения нормативно-правовой базы экономической оценки недвижимости (А 1)<br>Методы получения, обработки и использования информации для целей оценки недвижимости (А 2)<br>Основные методы оценки стоимости недвижимости, международные и федеральные стандарты оценки недвижимости (А 3) |
|             |                                                                                                                                                                    | <b>В области интеллектуальных навыков (В) - уметь</b>                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                    | <b>Уметь</b>                                                                                                                                                                    | Применять на практике методы оценки, руководствуясь стандартами оценочной деятельности (В 1)<br>Систематизировать и обрабатывать информацию и использовать информационную базу сделок с недвижимостью и других баз и реестров для оценки стоимости недвижимости (В 2)                               |
|             |                                                                                                                                                                    | <b>В области практических навыков (С) - владеть навыками</b>                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                    | <b>Владеть</b>                                                                                                                                                                  | Навыками применения методики оценки недвижимости с учетом целей оценки и спецификации конкретного объекта недвижимости (С 1)                                                                                                                                                                        |

## 1.2 Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Оценка земель» — экономическая наука части, формируемой участниками образовательных отношений (Б1.В.ДВ.02.02) дисциплин подготовки студентов по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» по профилю подготовки «Земельно-имущественные отношения».

Дисциплина изучается на 4 курсе в 7 семестре.

Логическая и содержательная связь с предшествующими и последующими дисциплинами содержится в ниже представленной таблице:

| Предшествующие дисциплины       | Данная дисциплина | Последующие дисциплины        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Экономика                       | Оценка земель     | Инвестиционное проектирование |
| Правоведение                    |                   |                               |
| Математика                      |                   |                               |
| Типология объектов недвижимости |                   |                               |

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 земель» составляет 3 зачётные единицы и 108 академических часа.

Объём дисциплины по видам учебных занятий (в часах)

| Объём дисциплины                                                                  | Всего часов          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                   | очная форма обучения |
| Общая трудоемкость дисциплины                                                     | 108                  |
| Контактная работа обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) (всего) | 45                   |
| Аудиторная работа (всего):                                                        | 45                   |
| в т. числе:                                                                       |                      |
| Лекции                                                                            | 15                   |
| Семинары, практические занятия                                                    | 30                   |
| Лабораторные работы                                                               | -                    |
| Курсовое проектирование                                                           | -                    |
| Самостоятельная работа обучающихся (всего**)                                      | 63                   |
| Контроль                                                                          | -                    |
| Вид промежуточной аттестации обучающегося (зачет / экзамен)                       | Зачет                |

## 2. Содержание и структура учебной дисциплины

### 2.1. Содержание учебной дисциплины

Содержание дисциплины включает следующие разделы и темы:

#### **Тема 1. Понятие оценки и оценочной деятельности**

Понятие недвижимости. Понятие оценки недвижимости. Предмет оценки недвижимости – стоимость. Экономические категории: цена и стоимость. Понятие оценочной деятельности и ее специфика. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценочной деятельности. Регулирование оценочной деятельности. Саморегулирование деятельности оценщиков. Права и обязанности оценщика. Независимость оценщика от клиента и объекта оценки. СРО оценщиков. Органы СРО оценщиков. Национальный совет по оценочной деятельности.

## **Тема 2. Основы оценки стоимости недвижимости**

Классификация основных видов стоимости объектов недвижимости. Стоимость в обмене. Стоимость в пользовании. Факторы стоимости, их классификация. Принципы оценки объектов недвижимости. Понятие индивидуальной и массовой оценки.

## **Тема 3. Методика оценки стоимости недвижимости**

Подходы к оценке стоимости недвижимости. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Понятие объектов-аналогов. Элементы сравнения. Внесение корректировок. Методы сравнительного подхода. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости. Методы затратного подхода. Понятие восстановительной стоимости и стоимости замещения. Износ. Виды износа. Этапы затратного подхода. Доходный подход к оценке объектов недвижимости. Методы доходного подхода. Понятие капитализации. Ставка капитализации. Согласование результатов оценки стоимости недвижимости.

## **Тема 4. Стандарты оценочной деятельности**

Понятие стандарта оценочной деятельности. Требования, определенные стандартами. Классификация стандартов. ФСО. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО.

## **Тема 5. Технология оценки стоимости объектов недвижимости**

Процесс оценки и его основные этапы и стадии. Определение проблемы. Анализ объекта и заключение договора на проведение оценки. Определение стоимости объекта недвижимости. Согласование результатов оценки. Подготовка отчета об итоговой оценке стоимости.

## **Тема 6. Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности СРО**

Органы, осуществляющие государственное регулирование оценочной деятельности. Функции уполномоченных федеральных и региональных органов власти. Надзор за деятельностью СРО оценщиков. Формы осуществления надзора. Проверки. Типичные нарушения и способы реагирования на них со стороны федеральных органов власти. Самостоятельное обнаружение СРО нарушений. Экспертиза в области оценки недвижимости.

## **2.2 Структура учебной дисциплины**

Таблица 2.1 – Структура учебной дисциплины для очной формы обучения

| Названия<br>содержательных<br>разделов и тем учебной<br>дисциплины | Количество часов |             |     |      |      |     | Компетенции                 | Признак<br>компетенции      |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----|------|------|-----|-----------------------------|-----------------------------|
|                                                                    | Очная            |             |     |      |      |     |                             |                             |
|                                                                    | всего            | в том числе |     |      |      |     |                             |                             |
|                                                                    |                  | лек.        | пр. | лаб. | инд. | СРС |                             |                             |
| Тема 1. Понятие оценки<br>и оценочной<br>деятельности              | 6                | 2           | 2   |      |      | 2   | УК-1, УК-2,<br>ПК-10, ПК-11 | А-1,2,3,<br>В-1,2,3 С-1,2,3 |
| Тема 2. Основы оценки<br>стоимости                                 | 8                | 2           | 2   |      |      | 4   | УК-2, УК-10,<br>ПК-4        | А-1,2,3, В-1,2<br>С-1,2     |

| Названия<br>содержательных<br>разделов и тем учебной<br>дисциплины                          | Количество часов |             |      |      |     |    | Компетенции          | Признак<br>компетенции  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|------|------|-----|----|----------------------|-------------------------|
|                                                                                             | Очная            |             |      |      |     |    |                      |                         |
|                                                                                             | всего            | в том числе |      |      |     |    |                      |                         |
| лек.                                                                                        |                  | пр.         | лаб. | инд. | СРС |    |                      |                         |
| недвижимости                                                                                |                  |             |      |      |     |    |                      |                         |
| Тема 3. Методика<br>оценки стоимости<br>недвижимости                                        | 38               | 4           | 16   |      |     | 18 | УК-2, УК-10,<br>ПК-4 | А-1,2,3, В-1,2<br>С-1,2 |
| Тема 4. Стандарты<br>оценочной деятельности                                                 | 11               | 2           | 4    |      |     | 5  | УК-2, УК-10,<br>ПК-4 | А-1,2,3, В-1,2<br>С-1,2 |
| Тема 5. Технология<br>оценки стоимости<br>объектов недвижимости                             | 34               | 2           | 4    |      |     | 28 | УК-2, УК-10,<br>ПК-4 | А-1,2,3, В-1,2<br>С-1,2 |
| Тема 6.<br>Государственное<br>регулирование<br>оценочной деятельности<br>и деятельности СРО | 9                | 3           | 2    |      |     | 4  | УК-2, УК-10,<br>ПК-4 | А-1,2,3, В-1,2<br>С-1,2 |
| Зачет                                                                                       | 2                |             |      |      |     | 2  |                      |                         |
| Всего часов                                                                                 | 108              | 15          | 30   |      |     | 63 |                      |                         |

## 2.2 Распределение контактной работы

Распределение контактной работы по видам занятий приведено в таблицах 2.2.-2.3.

Таблица 2.2 – Лекции, их содержание и объем в часах

| Номер<br>темы | Номер<br>лекции | Наименование темы<br>Содержание лекции                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Очная ФО |         |
|---------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
|               |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Объем    | Семестр |
| Т.1           | Л.1             | Понятие недвижимости. Понятие оценки недвижимости. Предмет оценки недвижимости – стоимость. Экономические категории: цена и стоимость. Понятие оценочной деятельности и ее специфика. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценочной деятельности. Регулирование оценочной деятельности. Саморегулирование деятельности оценщиков. Права и обязанности оценщика. Независимость оценщика от клиента и объекта оценки. СРО оценщиков. Органы СРО оценщиков. Национальный совет по оценочной деятельности.                                                     | 2        | 7       |
| Т.2           | Л.2             | Классификация основных видов стоимости объектов недвижимости. Стоимость в обмене. Стоимость в пользовании. Факторы стоимости, их классификация. Принципы оценки объектов недвижимости. Понятие индивидуальной и массовой оценки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2        | 7       |
| Т.3           | Л.3,4           | Подходы к оценке стоимости недвижимости. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Понятие объектов-аналогов. Элементы сравнения. Внесение корректировок. Методы сравнительного подхода. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости. Методы затратного подхода. Понятие восстановительной стоимости и стоимости замещения. Износ. Виды износа. Этапы затратного подхода. Доходный подход к оценке объектов недвижимости. Методы доходного подхода. Понятие капитализации. Ставка капитализации. Согласование результатов оценки стоимости недвижимости. | 4        | 7       |

| Номер темы | Номер лекции | Наименование темы<br>Содержание лекции                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Очная ФО |         |
|------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
|            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Объем    | Семестр |
| Т.4        | Л.5          | Понятие стандарта оценочной деятельности. Требования, определенные стандартами. Классификация стандартов. ФСО. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО.                                                                                                                                                                                                                              | 2        | 7       |
| Т.5        | Л.6          | Процесс оценки и его основные этапы и стадии. Определение проблемы. Анализ объекта и заключение договора на проведение оценки. Определение стоимости объекта недвижимости. Согласование результатов оценки. Подготовка отчета об итоговой оценке стоимости.                                                                                                                                               | 2        | 7       |
| Т.6        | Л.7,8        | Органы, осуществляющие государственное регулирование оценочной деятельности. Функции уполномоченных федеральных и региональных органов власти. Надзор за деятельностью СРО оценщиков. Формы осуществления надзора. Проверки. Типичные нарушения и способы реагирования на них со стороны федеральных органов власти. Самостоятельное обнаружение СРО нарушений. Экспертиза в области оценки недвижимости. | 2        | 7       |
|            |              | Общий лекционный объем дисциплины                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 15       |         |

Таблица 2.3 – Практические (или семинарские) занятия, их содержание и объем в часах

| Номер темы | Номер занятия | Содержание занятий                                                                                                                                                                                                                                                                         | Очная ФО |         |
|------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
|            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Объем    | Семестр |
| Т.1        | ПР.1          | Оценочная деятельность в России. Понятие стоимости в основных теориях стоимости. Законодательное регулирование оценочной деятельности. СРО оценщиков. Основные требования, предъявляемые к профессиональным оценщикам.                                                                     | 2        | 7       |
| Т.2        | ПР.2          | Виды стоимости. Рыночная стоимость. Залоговая стоимость. Страховая стоимость. Ликвидационная стоимость. Стоимость для целей налогообложения.                                                                                                                                               | 2        | 7       |
| Т.3        | ПР.3,4        | Оценка объекта недвижимости сравнительным подходом.                                                                                                                                                                                                                                        | 4        | 7       |
| Т.3        | ПР.5,6        | Оценка объекта недвижимости затратным подходом.                                                                                                                                                                                                                                            | 4        | 7       |
| Т.3        | ПР.7,8        | Оценка объекта недвижимости доходным подходом.                                                                                                                                                                                                                                             | 4        | 7       |
| Т.3        | ПР.9,10       | Согласование итоговой стоимости.                                                                                                                                                                                                                                                           | 4        | 7       |
| Т.4        | ПР.11         | Федеральные стандарты оценки. ФСО №1. ФСО №2. ФСО №3. ФСО №4. ФСО №5. ФСО №6. ФСО №7.                                                                                                                                                                                                      | 2        | 7       |
| Т.4        | ПР.12         | Международные стандарты оценки. Европейские стандарты оценки. Стандарты оценки США.                                                                                                                                                                                                        | 2        | 7       |
| Т.5        | ПР.13,14      | Оценка объекта недвижимости жилого назначения. Определение вида стоимости, подлежащей определению. Анализ объекта и заключение договора на проведение оценки. Определение стоимости объекта недвижимости. Согласование результатов оценки. Оформление отчета об итоговой оценке стоимости. | 4        | 7       |
| Т.6        | ПР.15         | Экспертиза в области оценки недвижимости. Основания для проведения экспертизы. Требования к экспертам-оценщикам. Порядок проведения экспертизы отчета об оценке.                                                                                                                           | 2        | 7       |
|            |               | Всего часов по дисциплине                                                                                                                                                                                                                                                                  | 30       |         |

## 2.3 Распределение самостоятельной работы студентов

Распределение самостоятельной работы студентов ОФО представлено в виде таблицы 2.4.

СРС по дисциплине «Оценка земель» включает подготовку к текущему контролю и к промежуточной аттестации (зачет).

Таблица 2.4 – График недельной загрузки СРС студента ОФО

| № недели                                      | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | Итого |
|-----------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|-------|
| Подготовка к лекциям                          | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | 32    |
| Подготовка к практическим занятиям            | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | 16    |
| Работа над индивидуальными заданиями          |   | 1 |   |   | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |    |    | 1  | 1  | 1  |    |    | 9     |
| Подготовка к текущему контролю                |   |   | 1 | 1 |   |   |   |   |   | 1  | 1  |    |    |    |    |    | 4     |
| Подготовка к промежуточной аттестации (зачет) |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    | 1  | 1  | 2     |
| Итого                                         | 3 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4  | 4  | 4  | 4  | 4  | 4  | 4  | 63    |

## 2.4. Распределение интерактивных видов занятий

Очная форма обучения.

Объем интерактивных занятий – 9 часов.

Таблица 2.5 – Распределение интерактивных занятий студента ОФО

| № недели             | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | Итого    |
|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----------|
| Лекции               | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0        |
| Практические занятия | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0  | 0  | 1  | 1  | 1  | 0  | 0  | 9        |
| <b>Всего</b>         | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0  | 0  | 1  | 1  | 1  | 0  | 0  | <b>9</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 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Входной контроль (проводится на 1-2 неделях 8-го семестра в письменной форме по индивидуальным заданиям) | <p>1. Дайте определение основным понятиям рынка недвижимости и рыночной среды: сущность рынка недвижимости, функции рынка недвижимости, особенности рынка недвижимости, участники рынка недвижимости, рынок недвижимости как интегрированная категория, плата за землю и налогообложение недвижимости, государственная регистрация прав на недвижимость, законодательная основа земельно-имущественных отношений.</p> <p>2. Какой механизм регулирования и какие особенности проявления коммерческих интересов на рынке недвижимости?</p> <p>3. Ваше мнение о состоянии отечественного рынка недвижимости и каковы его перспективы?</p> |
| Текущий контроль (проводится на всех видах занятий и при проверке конспектов лекций, в письменной форме) | <p>Перечень вопросов к текущему контролю:</p> <p>1. Стоимость недвижимости и ее основные виды.</p> <p>2. Чистая текущая стоимость доходов.</p> <p>3. Основные подходы и принципы оценки недвижимости.</p> <p>4. Структура базовой «оценочной» модели и ее основные виды</p> <p>5. Основные этапы процесса оценки недвижимости.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Тема 1. Понятие оценки и оценочной деятельности                                                          | <p>1. Субъекты и объекты оценочной деятельности.</p> <p>2. Цели оценки объектов недвижимости.</p> <p>3. Структура Закона об оценочной деятельности.</p> <p>4. Государственная кадастровая оценка.</p> <p>5. Функции контроля и регулирования оценочной деятельности.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Тема 2. Основы оценки стоимости недвижимости                                                             | <p>1. Требования, предъявляемые к субъектам оценочной деятельности.</p> <p>2. Принципы, основанные на представлениях пользователя и связанные с эксплуатацией объектов недвижимости.</p> <p>3. Принципы, позволяющие определять стоимость объектов недвижимости, обусловленные воздействием рыночной среды.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 | <p>4. Принципы, обеспечивающие использование математического аппарата в расчетных операциях при определении стоимости объектов недвижимости.</p> <p>5. Классификация подходов к оценке объектов недвижимости.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Тема 3. Методика оценки стоимости недвижимости                                  | <p>1. Сущность массовой оценки объектов недвижимости и ее основные этапы.</p> <p>2. Виды цен и влияющие на них факторы.</p> <p>3. Виды стоимостей и себестоимость объектов недвижимости.</p> <p>4. Сущность и методы определения ликвидационной стоимости.</p> <p>5. Сущность затратного подхода.</p>                                                                                                                                                                                                   |
| Тема 4. Стандарты оценочной деятельности                                        | <p>1. Методы оценки, используемые при затратном подходе.</p> <p>2. Методы измерения физического износа объектов недвижимости.</p> <p>3. Функциональное устаревание и внешний износ объектов недвижимости.</p> <p>4. Последовательность расчетов стоимости объектов недвижимости при использовании затратного подхода.</p> <p>5. Экономическое содержание доходного подхода</p>                                                                                                                          |
| Тема 5. Технология оценки стоимости объектов недвижимости                       | <p>1. Алгоритм расчета стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом.</p> <p>2. Случаи, в которых необходим расчет рыночной стоимости земли и природных ресурсов.</p> <p>3. Методы оценки объектов недвижимости, основанные на сравнении с объектами-аналогами.</p> <p>4. Основные группы факторов, влияющих на стоимость земельных участков.</p> <p>5. Составные анализа и критерии наиболее эффективного использования объекта недвижимости.</p>                                             |
| Тема 6. Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности СРО | <p>1. Многоуровневый характер системы контроля и регулирования оценочной деятельности в РФ.</p> <p>2. Порядок саморегулирования в оценочной деятельности, функции Национального совета по оценочной деятельности, иных саморегулируемых организаций оценки.</p> <p>3. Роль СРОО и Национального совета по оценочной деятельности в РФ.</p> <p>4. Виды экспертиз, порядок их проведения и требования к экспертному заключению.</p> <p>5. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении</p> |

|                                                                                                            |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                                                                            | оценочной деятельности.                      |
| Подготовка к промежуточной аттестации (проводится в виде зачета в 8-м семестре по индивидуальным заданиям) | Перечень вопросов к промежуточной аттестации |

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

Освоение обучающимся учебной дисциплины «Оценка земель» предполагает изучение материалов дисциплины на аудиторных занятиях и в ходе самостоятельной работы. Аудиторные занятия проходят в форме лекций, семинаров, 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 юридической 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
- Подготовка к практическому занятию с ИАМ
- Доработка конспекта лекции с применением учебника, методической литературы, дополнительной литературы
- 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 информации, способов представления результатов;<br>– установление критериев оценки результата и процесса | Корректирует в случае необходимости деятельность студента, предлагает идеи, высказывает предположения | Формулирует задачи и разрабатывает план действий; обсуждает с 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 реферата 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 практическом 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

| Дескрипторы               | Минимальный<br>ответ                                                                                        | Изложенный,<br>раскрытый<br>ответ                                                                                                                        | Законченный,<br>полный ответ                                                                                                                          | Образцовый,<br>примерный,<br>достойный<br>подражания ответ                                                                                               |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Раскрытие<br>проблемы     | Проблема<br>не раскрыта.<br>Отсутствуют<br>выводы                                                           | Проблема<br>раскрыта не<br>полностью.<br>Выводы не<br>сделаны<br>и/или выводы<br>не обоснованы                                                           | Проблема<br>раскрыта. Проведен<br>анализ проблемы<br>без привлечения<br>дополнительной<br>литературы. Не все<br>выводы сделаны<br>и/или<br>обоснованы | Проблема раскрыта<br>полностью. Проведен<br>анализ проблемы с<br>привлечением<br>дополнительной<br>литературы. Выводы<br>обоснованы                      |
| Представлени<br>е         | Представляемая<br>информация<br>логически не<br>связана. Не<br>использованы<br>профессиональн<br>ые термины | Представляема<br>я информация<br>не<br>систематизиро<br>вана и/или<br>не<br>последователь<br>на.<br>Использован<br>1-2<br>профессиональ<br>ный<br>термин | Представляемая<br>информация<br>систематизирована<br>и последовательна.<br>Использовано<br>более 2<br>профессиональных<br>терминов                    | Представляемая<br>информация<br>систематизирована,<br>последовательна и<br>логически связана.<br>Использовано<br>более 5<br>профессиональных<br>терминов |
| Оформление                | Не<br>использованы<br>технологии<br>Power Point .<br>Больше 4<br>ошибок в<br>представляемой<br>информации   | Использованы<br>технологии<br>Power Point<br>частично. 3-4<br>ошибки в<br>представляемо<br>й информации                                                  | Использованы<br>технологии Power<br>Point. Не более 2<br>ошибок в<br>представляемой<br>информации                                                     | Широко использованы<br>технологии (Power<br>Point).<br>Отсутствуют<br>ошибки в<br>представляемой<br>информации.                                          |
| Нет ответов на<br>вопросы | Только ответы<br>на элементарные<br>вопросы                                                                 | Ответы на<br>вопросы<br>полные и/или<br>частично<br>полные                                                                                               | Ответы на вопросы<br>полные с при-<br>видением примеров<br>и/или пояс-<br>нений                                                                       | Нет ответов на<br>вопросы                                                                                                                                |
| Итоговая<br>оценка        |                                                                                                             |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                          |

## Дескрипторы для поэлементного 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

| Критерии                            | Показатели                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 структурировать материал;</li><li>- умение обобщать, сопоставлять различные точки зрения по рассматриваемому вопросу, аргументировать основные положения и выводы.</li></ul> |
| Обоснованность выбора источников    | <ul style="list-style-type: none"><li>- круг, полнота использования литературных источников по проблеме;</li><li>- привлечение новейших работ по проблеме (журнальные публикации, материалы сборников научных трудов и т.д.).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Соблюдение требований к оформлению  | <ul style="list-style-type: none"><li>- правильное оформление ссылок на используемую литературу;</li><li>- грамотность и культура изложения;</li><li>- владение терминологией и понятийным аппаратом проблемы;</li><li>- соблюдение требований к объему реферата;</li><li>- культура оформления: выделение абзацев.</li></ul>                                                                                                                                                                                    |
| Грамотность                         | <ul style="list-style-type: none"><li>- отсутствие орфографических и синтаксических ошибок, стилистических погрешностей;</li><li>- отсутствие опечаток, сокращений слов, кроме общепринятых;</li><li>- литературный стиль.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### Методические рекомендации по подготовке к круглым столам

Цель: обсуждение и обобщение дискуссионных вопросов; развитие способностей анализировать мировоззренческие, научно, социально и личностно значимые вопросы и проблемы.

Задачи:

- приобретение знаний;
- овладение навыками формирования и выражения собственного мнения,
- развитие способности всестороннего рассмотрения проблемы, толерантного отношения к другим точкам зрения,
- овладение культурой межличностного диалога в условиях дискуссий.

*Участники круглого стола:* для участия в круглом столе заранее выбираются восемь студентов, которые в парах готовят свои доклады для выступления по оговоренным с преподавателем темам. Оставшиеся члены группы изучают материалы, предложенные преподавателем для более глубокого ознакомления с проблемой круглого стола. Число участников в среднем должно составлять 10-20 человек.

*Организация работы круглого стола:* тема и обсуждаемые вопросы (доклады) планируются и объявляются заранее и участников знакомят с ними до начала работы. Это дает возможность участникам подготовить аргументы, материалы для демонстрации, цифры и факты. Работу круглого стола организует ведущий. Участники круглого стола имеют право высказывать свою позицию по существу рассматриваемых вопросов, но не более чем в объеме 3 минут по каждому рассматриваемому вопросу. Ведущий круглого стола предлагает порядок хода обсуждения, объявляет вопросы для обсуждения, следит за порядком и соблюдением регламента. В случае необходимости, корректирует ход дискуссии.

*Подготовка докладчиков:*

- знакомство участников с сущностью, особенностями, правилами организации и проведения круглых столов;
- выбор темы для доклада;
- определение исходного тезиса и плана доклада;
- подбор, изучение и анализ основной литературы по выбранной проблеме;
- разработка основных понятий, аргументов, контраргументов;
- разработка презентации.

*Подготовка участников:* проработка специальной литературы, предложенной преподавателем.

*Распределение времени:* 5 мин. – вступительное слово ведущего 7 мин. – доклад 1 13 10 мин. – обсуждение 7 мин. – доклад 2 10 мин. – обсуждение 7 мин. – доклад 3 10 мин. – обсуждение 7 мин. – доклад 4 10 мин. – обсуждение 10 мин – подведение итогов

*Рекомендуемые приемы для участников дискуссии, повышающие эффективность группового обсуждения:*

- Уточняющие вопросы: побуждают четче оформлять и аргументировать мысли («Что вы имеете в виду, когда говорите, что...?», «Как вы докажете, что это верно?»).

- Перефразирование: повторение ведущим высказывания, чтобы стимулировать переосмысление и уточнение сказанного («Вы говорите, что...?», «Я так вас понял?»).

- Демонстрация непонимания – побуждение докладчика повторить, уточнить суждение («Я не совсем понимаю, что вы имеете в виду. Уточните, пожалуйста»).

- Альтернатива: предложение другой точки зрения, акцент на ином подходе к рассматриваемой проблеме. Рекомендации для участника дискуссии в изложении своей точки зрения:

- Позиция (в чем заключается ваша точка зрения) «Я считаю, что...».
- Обоснование (на чем вы основываетесь, довод в поддержку вашей позиции) – «...потому, что...».
- Пример (факты, иллюстрирующие ваш довод) – «...например...».
- Следствие (вывод, что надо сделать, призыв к принятию вашей позиции) – «...поэтому...».

*Подведение итогов круглого стола:*

1. Напоминание целей и задач круглого стола.
2. Анализ итоговой расстановки участников встречи по точкам зрения на проблему.
3. Формирование общей позиции, к которой пришли или близки все участники встречи.
4. Ориентирование студентов на изучение вопросов, которые не нашли должного освещения на занятии.
5. Слова благодарности всем участникам.

*Примерные вопросы для обсуждения результатов круглого стола с участниками:*

- Чьи выступления вам понравились? Почему?
- Какие выступления запомнились больше всего? Чем?
- Чьи вопросы вызвали затруднение? Почему?
- Были ли отходы от основной темы, сужение темы? Почему?
- Как вы оцениваете общую культуру участников? В чем она проявилась?
- Что бы вы предложили по совершенствованию проведения круглых столов?
- Как вы оцениваете свое участие (умение слушать, выступать, сдерживать или проявлять эмоции, сопереживать и т.д.)?
- Достигнута ли главная цель круглого стола?

Критерии оценки докладчика: преподаватель или другие участники круглого стола (экспертный совет) оценивают докладчиков по 4-бальной системе согласно следующим критериям:

|                                                                            | Докладчик 1 | Докладчик 2 | ... |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-----|
| Содержательность выступлений                                               |             |             |     |
| Содержательность ответов на вопросы                                        |             |             |     |
| Глубина и полнота рассмотрения темы                                        |             |             |     |
| Структурированность доклада                                                |             |             |     |
| Всестороннее рассмотрение проблемы                                         |             |             |     |
| Рациональность использования времени                                       |             |             |     |
| Культура общения                                                           |             |             |     |
| Выразительность речи и лексическое богатство языка                         |             |             |     |
| Манера вежливого обращения к собеседникам и умение уважительно отвечать им |             |             |     |
| Свободное владение материалом, смежным с рассматриваемой темой             |             |             |     |
| Понятность презентационных материалов                                      |             |             |     |
| Сумма оценок:                                                              |             |             |     |

8 итоговых баллов выставляется студенту, если в сумме он получает более 45 игровых баллов;

7 итоговых баллов выставляется студенту, если в сумме он получает более 38, но менее 44 игровых балла;

6 итоговых баллов выставляется студенту, если в сумме он получает более 33, но менее 37 игровых баллов;

5 итоговых баллов выставляется студенту, если в сумме он получает более 25, но менее 32 игровых баллов.

4 и менее итоговых балла выставляется студенту, если в сумме он получает менее 25 игровых баллов.

*Критерии оценки участника дискуссии:* преподаватель или экспертный совет, составленный из других преподавателей кафедры, оценивают участников дискуссии по 5-бальной системе согласно следующим критериям:

- Определение собственной позиции в дискуссии либо формулирование существенного замечания.

- Использование доказательств, подтверждающих высказываний или представление информации, опирающейся на факты.

- Постановка уточняющего вопроса либо формулирование аналогии, либо выявление противоречия.

- Общая активность в дискуссии.

- Тактичность и владение культурой общения.

6 итоговых баллов выставляется студенту, если в сумме он получает 20 и более игровых баллов;

5 итоговых баллов выставляется студенту, если в сумме он получает более 15, но менее 20 игровых баллов;

4 итоговых балла выставляется студенту, если в сумме он получает более 10, но менее 14 игровых балла;

3 и менее итоговых баллов выставляется студенту, если в сумме он получает менее 9 игровых баллов.

В ходе подготовки к занятиям студент должен изучить основную литературу, ознакомиться с дополнительной литературой, новыми публикациями в периодических изданиях: журналах, газетах и т.д. При этом учесть рекомендации преподавателя и требования учебной программы. Дорабатывать свой конспект лекции, делая в нем соответствующие записи из литературы, рекомендованной преподавателем и предусмотренной учебной программой. Подготовить тезисы для выступлений по всем учебным вопросам, выносимым на практические занятия. Готовясь к докладу или научному сообщению, обращаться за методической помощью к преподавателю. Составить план-конспект своего выступления. Продумать примеры с целью обеспечения тесной связи изучаемой теории с реальной жизнью. Своевременное и качественное выполнение самостоятельной работы базируется на соблюдении настоящих рекомендаций и изучении рекомендованной литературы. Студент может дополнить список использованной литературы современными источниками, не представленными в списке рекомендованной литературы, и в дальнейшем использовать собственные подготовленные учебные материалы при написании курсовых и ВКР.

### 3.2. Задания на самостоятельную работу

#### Задания на самостоятельную работу по теме 1

Цель: изучить понятие оценки и оценочной деятельности.

Содержание:

- 1.Решение задач, тестов, ответы на контрольные вопросы.
- 2.Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта
- 3.Подготовка презентации в MS Power Point
- 4.Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам
- 5.Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения по данному вопросу.

Срок выполнения: к зачетной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: берутся задания из раздела 3.4

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные:1,2,3; дополнительные: см. список

#### Задания на самостоятельную работу по теме 2

Цель: изучить основы оценки стоимости недвижимости.

Содержание:

- 1.Решение задач, тестов, ответы на контрольные вопросы.
- 2.Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта
- 3.Подготовка презентации в MS Power Point

4.Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам  
5.Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения по данному вопросу.

Срок выполнения: к зачетной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: берутся задания из раздела 3.4

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные:1,2,3; дополнительные: см. список

Задания на самостоятельную работу по теме 3

Цель: изучить методику оценки стоимости недвижимости.

Содержание:

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

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

3.Подготовка презентации в MS Power Point

4.Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам

5.Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения по данному вопросу.

Срок выполнения: к зачетной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: берутся задания из раздела 3.4

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные:1,2,3; дополнительные: см. список

Задания на самостоятельную работу по теме 4

Цель: изучить стандарты оценочной деятельности.

Содержание:

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

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

3.Подготовка презентации в MS Power Point

4.Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам

5.Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения по данному вопросу.

Срок выполнения: к зачетной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: берутся задания из раздела 3.4

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные:1,2,3; дополнительные: см. список

Задания на самостоятельную работу по теме 5

Цель: изучить технологию оценки стоимости объектов недвижимости.

Содержание:

- 1.Решение задач, тестов, ответы на контрольные вопросы.
- 2.Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта
- 3.Подготовка презентации в MS Power Point
- 4.Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам
- 5.Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения по данному вопросу.

Срок выполнения: к зачетной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: берутся задания из раздела 3.4

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные:1,2,3; дополнительные: см. список

Задания на самостоятельную работу по теме 6

Цель: изучить государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности СРО.

Содержание:

- 1.Решение задач, тестов, ответы на контрольные вопросы.
- 2.Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта
- 3.Подготовка презентации в MS Power Point
- 4.Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам
- 5.Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения по данному вопросу.

Срок выполнения: к зачетной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: берутся задания из раздела 3.4

Отчетность: конспект лекций.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: обязательные:1,2,3; дополнительные: см. список

### 3.3 Оценка самостоятельной работы студентов (СРС)

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

Создание оценочной фирмы и оценка объекта недвижимости.

В каждой студенческой группе создаются две оценочные фирмы. Фирмы выбирают, в какой организационно-правовой форме они учреждаются, готовят пакет документов для регистрации.

Проводят учредительное собрание и выбирают генерального директора, его заместителя, экспертов по юридическим и техническим вопросам, маркетологов и оценщиков. Фирма получает заказ от преподавателя на оценку объекта недвижимости, заключает с ним договор на оценку и выполняет ее.

Поэтапное выполнение работы по оценке объекта предусматривает распределение ее между отдельными исполнителями (студентами). В таблицах 1,2,3,4 определены функции исполнителей и отчетные документы, которые им следует представить на каждом этапе.

Таблица 1

Этап I. Получение задания на оценку объекта

| Должность                          | Функции                                                                                        | Отчетные документы и материалы                                                |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Директор фирмы                     | Анализирует полученное задание на оценку                                                       | Подписание Заказчиком задания на оценку                                       |
| Заместитель директора              | Планирует распределение заданий для выезда на объект                                           | План проведения работ                                                         |
| Эксперт по юридическим вопросам    | Составляет договор на оценку                                                                   | Договор на оценку                                                             |
| Эксперт по инженерным вопросам – 1 | Планирует круг вопросов для анализа объекта при его осмотре                                    | Формы для описания конструктивного и объемно - планировочного решения объекта |
| Эксперт по инженерным вопросам – 2 | То же                                                                                          | Формы для описания технического состояния объекта                             |
| Маркетолог -1                      | Анализирует периодические издания, освещающие рынок недвижимости                               | Перечень периодических изданий, планируемых к использованию                   |
| Маркетолог -2                      | Анализирует периодические издания, освещающие сделки по конкретным объектам рынка недвижимости | Перечень периодических изданий, планируемых к использованию                   |
| Оценщик -1                         | Рассматривает методики для оценки объекта, уместные в рамках                                   | Методические материалы по оценке объектов недвижимости                        |

|            |                                                                                |       |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------|
|            | затратного подхода                                                             |       |
| Оценщик –2 | Рассматривает методики для оценки объекта, уместные в рамках рыночного подхода | То же |
| Оценщик -3 | Рассматривает методики для оценки объекта, уместные в рамках доходного подхода | То же |

Таблица 2

Этап II. Идентификация объекта оценки

| Должность                          | Функции                                                                                                           | Отчетные документы и материалы                                                                       |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Директор фирмы                     | Обобщает документы и материалы по идентификации объекта, делает доклад и окончательно формулирует ситуацию оценки | Обобщенные материалы к вводной части отчета (цель, функции, дата оценки, процесс и процедуры оценки) |
| Заместитель директора              | Проводит анализ расположения объекта и определяет характеристики окружения объекта, влияющие на стоимость         | Описание местоположения и окружения объекта оценки с соответствующими иллюстративными материалами    |
| Эксперт по юридическим вопросам    | Проводит анализ сервитутов и ограничений по использо-ванию объекта оценки                                         | Развернутое резюме по юридическому статусу объекта                                                   |
| Эксперт по инженерным вопросам - 1 | Систематизирует данные об объемно-планировочном и конструктивном решении объекта                                  | Описание инженерных решений объекта оценки со схемами земельного участка, планами и размерами здания |
| Эксперт по инженерным вопросам - 2 | Систематизирует данные о техническом состоянии объекта оценки, его износе                                         | Заключение о техническом состоянии объекта с иллюстративными материалами (фотографиями, схемами)     |

|                          |                                                                                                                                      |                                                                                                |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Маркетолог -1            | Проводит анализ соответствующих секторов рынка                                                                                       | Обзор секторов рынка недвижимости                                                              |
| Маркетолог –2            | Собирает и проверяет информацию о сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости по материалам местных периодических изданий | Перечень объектов - аналогов с проверенными данными о сделках                                  |
| Оценщик -1               | Проводит анализ оцениваемого объекта с позиции принципов оценки недвижимости                                                         | Результаты анализа объекта на основе принципов оценки                                          |
| Оценщик –2<br>Оценщик -3 | Анализирует возможности использования земельного участка без улучшений и с имеющимися улучшениями по 4 критериям                     | Обоснование выбора наилучшего и наиболее эффективного использования объекта земельного участка |

Таблица 3

Этап III. Расчет стоимости объекта оценки на основе уместных подходов к ее определению

| Должность                       | Функции                                                                                                      | Отчетные документы и материалы                                                                                                |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Директор фирмы                  | Общая постановка задач по расчету стоимости объекта на основе определения условий и сроков владения объектом | Обоснование рационального срока владения объектом и условий, ему сопутствующих                                                |
| Заместитель директора           | Проводит анализ уместных подходов к оценке объекта и методик в рамках выбранных подходов                     | Описание подходов и методик оценки объекта                                                                                    |
| Эксперт по юридическим вопросам | Определяет, какие права, связанные с оцениваемым объектом, подлежат оценке и в каком объеме                  | Формулировка и описание оцениваемых прав, связанных с объектом, с обоснованием в соответствии с действующим законодательством |
| Эксперт по                      | Определяет на основе                                                                                         | Описание неустранимого                                                                                                        |

|                                       |                                                                                                                                                                               |                                                                                                              |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| инженерным вопросам<br>- 1            | СНиПов и других нормативных документов в строительстве наличие и конкретные показатели функционального износа объекта                                                         | функционального износа объекта<br>Объемы СМР по ликвидации устранимого функционального уровня                |
| Эксперт по инженерным вопросам<br>- 2 | Рассматривает возможные технические мероприятия и выбирает оптимальные для обеспечения нормативного (требуемого) уровня технического состояния объекта                        | План технических мероприятий и объемов СМР по обеспечению технического состояния объекта нормативного уровня |
| Маркетолог -1                         | Определяет стоимость земельного участка как незастроенного в составе затратного метода: сравнением продаж и/или затратным методом, сопоставляя результаты                     | Описание определения стоимости земельного участка как незастроенного                                         |
| Маркетолог -2                         | Проводит математическую обработку данных о суммах. Устанавливает количественные зависимости изменения стоимости                                                               | Табличный или графический материал по факторам формирования стоимости объектов на рынке                      |
| Оценщик –1                            | Определяет затраты на строительство объекта, а также затраты, обусловленные физическим, функциональным износом и износом внешнего воздействия; рассчитывает стоимость объекта | Описание определения стоимости объекта затратным методом                                                     |
| Оценщик –2                            | Подбирает несколько (3-5) сравниваемых с оцениваемым объектов в местной периодической печати и определяет стоимость объекта на их основе методом сравнения                    | Описание определения стоимости объекта методом сравнения продаж                                              |

|            |                                                                                                                                                              |                                                         |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|            | продаж                                                                                                                                                       |                                                         |
| Оценщик –3 | Составляет прогноз доходов (расходов) на установленный период, определяет коэффициенты приведения дохода к текущей стоимости, рассчитывает стоимость объекта | Описание определения стоимости объекта доходным методом |

Таблица 4

Этап IV. Согласование результатов расчета стоимости, подготовка отчета и докладов по его защите

| Должность                          | Функции                                                                                                                                                                                       | Отчетные документы и материалы                                                                                                                                                                |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Директор фирмы                     | Анализирует всю имеющуюся информацию и принимает итоговое решение о стоимости объекта                                                                                                         | Окончательное заключение о стоимости объекта. Доклад о проведенной оценке                                                                                                                     |
| Заместитель директора              | Проводит проверку достоверности исходных данных и точности всех расчетов при определении стоимости объекта                                                                                    | Оформленный отчет об оценке объекта. Доклад о проведенной оценке                                                                                                                              |
| Эксперт по юридическим вопросам    | Проводит повторную проверку юридического статуса объекта и выделяет условия, существенные для принятия итогового решения о стоимости объекта                                                  | Перечень условий, определяемых юридическим статусом, влияющих на итоговое решение о стоимости. Иллюстративные, справочные (в том числе и не вошедшие в отчет) материалы для доклада Заказчику |
| Эксперт по инженерным вопросам - 1 | Проводит проверку анализа объемно-планировочных и конструктивных характеристик объекта, применяя принципы оценки недвижимости, связанные с землей и размещенными на ней постройками. Выделяет | Перечень стоимостно-образующих характеристик (ранжированных по весомости), влияющих на итоговое решение о стоимости. Иллюстративные,                                                          |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | условия, существенные для принятия итогового решения о стоимости объекта                                                                                                                                                                                | справочные (в том числе и не вошедшие в отчет) материалы для доклада Заказчику                                                                                                                                |
| Эксперт по инженерным вопросам - 2 | Проводит проверку анализа технического состояния объекта, применяя принцип полезности, конкретизируемый действующими нормами проектирования и технической эксплуатации. Выделяет условия, существенные для принятия итогового решения стоимости объекта | Перечень стоимостно-образующих характеристик технического состояния, влияющих на итоговое решение о стоимости. Иллюстративные, справочные (в том числе и не вошедшие в отчет) материалы для доклада Заказчику |
| Маркетолог -1                      | Проводит повторную проверку анализа рыночной ситуации, применяя принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой, выделяет условия, существенные для принятия итогового решения о стоимости объекта                                            | Краткое заключение о факторах, определяемых рыночной ситуацией, влияющих на итоговое решение о стоимости. Иллюстративные, справочные (в том числе и не вошедшие в отчет) материалы для доклада Заказчику      |
| Маркетолог -2                      | Проводят итоговое рассмотрение материалов обзора рынка и устанавливает диапазон, в котором находится итоговая стоимость, и вероятность распределения ее значений в установленном диапазоне                                                              | Обоснование диапазона, нахождения итоговой величины стоимости по данным рынка. Иллюстративные, справочные (в том числе и не вошедшие в отчет) материалы для доклада Заказчику                                 |
| Оценщик -1                         | Проводит сравнительный анализ весомости затратного метода расчета стоимости и определения реальной стоимости объекта                                                                                                                                    | Краткое заключение о весомости метода. Иллюстративные материалы (в том числе плакаты) для доклада Заказчику                                                                                                   |

|            |                                                                                                                       |       |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Оценщик –2 | Проводит сравнительный анализ метода сравнения продаж при определении реальной стоимости объекта                      | То же |
| Оценщик –3 | Проводит сравнительный анализ весомости доходного метода расчета стоимости при определении реальной стоимости объекта | То же |

Оформление отчета об оценке должно соответствовать требованиям к оформлению работы оценочных фирм (как по содержанию, так и по объему). К отчету прилагаются все документы, использованные при оценке, которые включаются в отчеты в реальной практике.

Защита отчета происходит в форме общего доклада коллектива, состоящего из доклада отдельных исполнителей. Построение и содержание доклада должны давать исчерпывающую информацию по всем вопросам проделанной работы. В табл. 5 приводится перечень вопросов, которые необходимо отразить исполнителям при защите работы.

Таблица 5

Перечень тем и вопросов, которые надлежит осветить исполнителю при защите работы

| № доклада | Ответственный за подготовку     | Тема доклада, основные вопросы                                                                                                                                                                              |
|-----------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | Директор                        | Общая постановка оценки: краткая характеристика объекта, цель и функции оценки, вид стоимости, дата оценки.<br>План проведения оценки, допущения и ограничивающие условия при проведении оценки             |
| 2         | Эксперт по юридическим вопросам | Виды прав, подлежащие оценке, и документы, их подтверждающие. Обзор действующего законодательства, регулирующего оцениваемые права.<br>Сервитуты и ограничения по использованию оцениваемого объекта        |
| 3         | Заместитель директора           | Результаты осмотра объекта: характеристика места положения и окружения объекта, отведенного земельного участка. Анализ статуса объекта.<br>Принципы оценки недвижимости в применении к оцениваемому объекту |

|    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4  | Эксперт по инженерным вопросам – 1 | Результаты осмотра объекта: характеристики конструктивного и объемно-планировочного решений.<br>Функциональный износ. Возможность его устранения                                                                                                                             |
| 5  | Эксперт по инженерным вопросам – 2 | Результаты осмотра объекта: описание и анализ его технического состояния.<br>Признаки физического износа конструктивных элементов, возможность их устранения. Расчет количественного показателя физического износа                                                           |
| 6  | Маркетолог –1                      | Анализ секторов рынка, к которым относится оцениваемый объект: доля сектора в общей структуре рынка, степень его активности, основные тенденции в данном секторе рынка, стоимостные характеристики недвижимости, относящиеся к данному сектору                               |
| 7  | Маркетолог –2                      | Результаты подбора и анализа показателей по сопоставимым объектам: количество рассмотренных объектов, параметры сопоставления; методы проверки информации и обработки данных; количественные показатели и зависимости, установленные по данным анализа                       |
| 8  | Оценщик –1                         | Затратный подход в оценке объекта: общий подход и выбранные методики оценки, нормативно-расчетная база, расчеты износов объекта (физического, функционального и внешнего воздействия).<br>Полученное значение стоимости                                                      |
| 9  | Оценщик –2                         | Рыночный подход в оценке объекта: общий подход и выбранные методики оценки; характеристика объектов, выбранных для сопоставления.<br>Полученное значение стоимости                                                                                                           |
| 10 | Оценщик-3                          | Доходный подход в оценке объекта: общий подход и выбранные методики оценки; способы определения и величины доходов (расходов).<br>Определение коэффициента приведения денежных потоков к текущей стоимости (источники информации и расчет).<br>Полученное значение стоимости |
| 11 | Директор                           | Согласование результатов и объявление окончательной величины стоимости объекта оценки                                                                                                                                                                                        |

Защиту работы следует проводить по подготовленной в PowerPoint презентации, в которую входят все необходимые иллюстративные материалы.

### 3.5 Задачи

1. Определить рыночную стоимость затратным подходом. Стоимость земельного участка 28 млн руб. затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя ПП 90 млн. Совокупный износ здания 20%.

2. Определить рыночную стоимость 5-х звёздочной гостиницы с годовым ЧОД 1 300 000 руб. Аналог 1: 5-х звёздочная гостиница продана за 8 400 000 руб., её годовой ЧОД составлял 900 000 руб. Аналог 2: 3-х звёздочная гостиница продана за 8 000 000 руб., её годовой ЧОД составлял 1 200 000 руб.

3. Действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 1 200 000 рублей в год, операционные расходы равны 1000 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 300 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%. Сколько составляет стоимость данного объекта недвижимости?

4. Цена аналогичного объекта на рынке составляет 50 000 рублей/кв.м., его местоположение лучше, чем у оцениваемого (вклад 10%) и в отличие от оцениваемого проведен ремонт (вклад 20%). Определить стоимость оцениваемого объекта, если его площадь составляет 100 кв.м.

5. Чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 4 млн.руб. в год. Коэффициент капитализации для собственного капитала 25%, ипотечная постоянная 15%, доля заемных средств 50%. Определить инвестиционную стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

6. Если потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 250 000 рублей в квартал, коэффициент потерь от недозагрузки и неуплаты арендных платежей составляет 10%, операционные расходы равны 150 000 рублей/год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%. Определить стоимость данного объекта недвижимости.

7. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 20 000 000 рублей, а физический износ составляет 10%, а функциональный износ составляет 5%. Стоимость оцениваемого объекта рассчитана на уровне 18 000 000 рублей Чему равна рыночная стоимость земельного участка?

8. Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 500 000 рублей в год, а чистый операционный доход составляет 300 000 рублей. Определите стоимость оцениваемого склада.

9. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 11 млн. рублей, обнаружены признаки физического износа. Стоимость воспроизводства оценена на уровне 10 500 000 рублей.

Рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?

10. Действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 1000 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%. Определить стоимость данного объекта недвижимости.

11. Цена сопоставимого объекта 40 000 рублей/кв.м., его состояние хуже, чем у оцениваемого (вклад фактора 25%.) и имеется телефон, в отличие от оцениваемого (вклад 50 000 рублей). Определить стоимость оцениваемого объекта, если его площадь составляет 100 кв.м.

12. Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 400 000 рублей в квартал, а чистый операционный доход составляет 100 000 рублей в месяц. Определите стоимость оцениваемого склада.

13. Если чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 1 200 000 рублей в год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 12%. Сколько составляет стоимость данного объекта недвижимости?

14. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Если полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, а суммарный накопленный износ здания составляет 20%. Чему равна стоимость воспроизводства здания?

15. Рассчитать ставку дисконтирования, номинированную в рублях, в качестве безрисковой взять доходность облигаций. Безрисковая доходность ОФЗ - 3,1%, валютная доходность - 3,5%, премия за риск вложения в объект и премия за инвестиционный менеджмент – по 2,5%. Срок экспозиции – 4 месяца.

16. Определить рыночную стоимость офисного здания методом дисконтированных денежных потоков. Общая площадь здания - 5 000 кв.м, арендопригодная - 4 000 кв. м. Заключен договор аренды с якорным арендатором на 50% площадей по ставке 10 000 руб., 12 000 руб., 14 000 руб., 16 000 руб. (в 1-й, во 2-й, в 3-й и в 4-й года соответственно). 50% площадей здания сдаются по рыночной арендной ставке 20 000 руб./кв. м в год. Дополнительно арендаторы оплачивают операционные расходы в размере 5 000 руб. за кв. м. арендуемой площади. Фактические расходы собственника составляют 7 000 руб. за кв. м общей площади здания. Планируется, что после окончания договора аренды объект будет сдавать по рыночной ставке. Недоагрузка 30%. Коэффициент капитализации для реверсии 10%. Ставка дисконтирования 16%. Период прогнозирования 3 года. Дисконтирования на конец периода прогнозирования.

17. Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания: - фундамент - 10% - стены - 15% - перекрытия - 20% - крыша - 15% -

прочие элементы - 40%. Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.

18. Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку. Площадь участка 2 га, на нем можно построить 15 000 кв. м жилых площадей. Известна информация о следующих сделках (считать, что описанные ниже участки сопоставимы с оцениваемым по всем характеристикам кроме указанных в описании): А. Участок площадью 0,5 га, под строительство офисного центра общей площадью 10 тыс. кв. м, цена продажи 10 млн. руб. Б. Участок площадью 1 га под строительство 5 тыс. кв. м жилья, цена продажи 15 млн. руб. В. Участок общей площадью 2 га под строительство гостиницы площадью 15000 кв.м, цена продажи 30 млн руб. Г. Участок общей площадью 2,5 га под строительство 20000 тыс. кв.м жилья, цена продажи 60 млн руб.

19. Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн. руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20 %.

20. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

21. Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2003 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2001 года по начало 2017 года составил 3.54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2001 года по начало 2003 года составил 1.18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года.

22. Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв. м. Цена здания-аналога на рынке составляет 50 000 руб./кв.м., среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта и в отличие от оцениваемого здания в аналоге проведен ремонт (абсолютная корректировка по данному фактору от местоположения не зависит и составляет 5 000 руб./кв. м).

23. Определите рыночную стоимость здания, если потенциальный валовой доход составляет 100 000 руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб./кв. м. в год, площадь здания – 100 кв. м., а рыночная ставка капитализации составляет 10%.

24. Определите рыночную ставку капитализации для офисного здания, если приносимый им чистый операционный доход составляет 5 млн. рублей, цена продажи 50 млн рублей, а брокерская комиссия за продажу 5% от цены сделки. Результат округлить до сотых долей процента.

25. Определить рыночную стоимость застроенного земельного участка, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 1 млн.

рублей, а для аналогичных объектов вклад стоимости улучшений в стоимость единого объекта недвижимости составляет 70%.

26. Рассчитать рыночную стоимость земельного участка методом деления на участки, если участок предполагается разделить на 2 лота, которые, как прогнозируется, будут проданы через 1 и 2 года по ценам 1 и 2 млн. руб. соответственно. Затраты на продажу составят соответственно 200 тыс. руб. на дату оценки и 1 млн. руб. на конец первого года. Требуемая норма доходности аналогичных инвестиций 10%. Результат округлить до тысяч рублей.

27. Оценивается гостиница на курорте, постепенно усиливающим свое значение. Срок прогнозного использования объекта 8 лет. К концу этого срока предполагается увеличение стоимости объекта на 70%. Норма дохода на инвестиции 20%, безрисковая ставка 6%. В гостинице 280 стандартных номеров, стоимость \$135 за номер в сутки, заполняемость 50%, операционные расходы \$1 150 000 и резервы замещения \$250 000 в год.

28. Оценивается склад на лесоповале, площадь склада 12 500 кв.м. Ставка аренды \$5 с 1 кв.м.в день. Заполняемость 80%. Операционные расходы и резервы замещения 9% от ПВД. Разработка леса на участке близится к завершению. Срок прогнозного использования склада - 4 года. Норма дохода на инвестиции 17% годовых. Безрисковая ставка 8%.

29. Оценивается офисное здание, срок прогнозного использования 6 лет. Норма дохода на инвестиции 16%, безрисковая ставка 7%. ЧОД \$120 000. Уровень доходов с объекта практически постоянен.

30. Объект недвижимости стоимостью в 1 млн.у.е. приобретен на 65% за счет ипотечного кредита, выданного на 16 лет под 10% годовых. Платеж по обслуживанию долга составляет 55,387% от генерируемого объектом чистого операционного дохода. Определить размер чистого операционного дохода и норму дохода на собственный капитал.

31. Рассчитать фактор Эллвуда и ставку капитализации для объекта недвижимости, приобретенного на 75% за счет ипотечного кредита, выданного на 20 лет под 9,5% годовых с условиями ежемесячного погашения равными платежами. Через 11 лет планируется перепродажа объекта. непогашенная доля кредита в этот момент составит 67,526% от его первоначальной суммы. Изменение стоимости объекта в этот период не планируется. Норма дохода на собственный капитал 13% в год.

32. Рассчитать стоимость объекта недвижимости по доходному подходу. Объект оценки: отдельно стоящее одноэтажное здание магазина. Общая площадь 180 м2. Площадь, сдаваемая в аренду, 140 м2. Ставка арендной платы по аналогичным объектам составляет 1 900 руб. за 1 м2 без НДС в месяц. Все арендные платежи уплачиваются полностью и вовремя. Норматив операционных расходов составляет 6% от фактически получаемых доходов. Расходы на формирование фонда замещения определены в размере 4% от потенциально возможных поступлений. Ставка доходности государственных долгосрочных облигаций составляет 7% годовых. Премия за дополнительный риск вложения денежных средств в объект оценки оценивается на уровне 14%.

33. Стоимость земельного участка составляет 25 000 у.е., стоимость нового строительства здания 90 000 у.е., накопленный износ 25%, прибыль предпринимателя 15%. Определить рыночную стоимость объекта по затратному подходу.

34. Рыночная стоимость объекта составляет 75 000 у.е. Стоимость земельного участка 20 000 у.е. Полные затраты замещения, включая прибыль предпринимателя, 110 000 у.е. Функциональный износ 8 000 у.е. Определить физический износ.

35. Сметная стоимость строительства определена в ценах 2005 г. и составила 135 000 у.е. Индекс пересчета цен из базового уровня цен 2000 г. на дату строительства составил 1,42. Индекс пересчета цен из базового уровня цен 2000 г. на дату оценки (2011 г.) составил 3,38. Определить стоимость строительства на дату оценки.

### 3.6 Тесты

1. Какой метод оценки не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:

- метод предполагаемого использования
- метод выделения
- метод сравнения продаж
- метод капитализации земельной ренты

2. Исходя из чего, согласно Земельному кодексу РФ, определяется правовой режим земель?

- Из правоустанавливающих документов
- Из потребностей правообладателя в том или ином правовом режиме
- Из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий
- Из особенностей использования земельных участков на определенной территории

3. Какие из перечисленных ниже объектов с учетом связанных с ними имущественных прав могут выступать объектами оценки согласно Федеральному стандарту «Оценка земель (ФСО № 7)» и на которые распространяется действие указанного стандарта?

- Застроенный земельный участок
- Объект капитального строительства
- Жилые помещения
- Доли в праве на объект недвижимости
- Воздушные суда
- Нежилые помещения

4. Каким образом Оценщиком выбирается единица сравнения в сравнительном подходе?

- В зависимости от типа недвижимости
- В соответствии с заданием на оценку

- В зависимости от практики, сложившейся на рынке
- В соответствии с методическими рекомендациями
- В соответствии с применяемыми стандартами оценки

5. Может ли земельный участок являться объектом купли-продажи, если он не прошел процедуры регистрации в ЕГРН?

- Может
- Не может
- Может по решению суда
- Может, если сделка купли-продажи осуществляется между физическими лицами

6. Как в затратном подходе при оценке единого объекта недвижимости для целей купли-продажи на активном рынке определяется рыночная стоимость земельного участка?

- По наиболее эффективному использованию как условно свободный
- По текущему использованию недвижимости как условно свободный
- По кадастровой стоимости
- По инвентаризационной стоимости

7. Какие величины могут дополнительно указываться в задании на оценку по ФСО №7?

- Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)
- Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)
- Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
- Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства

8. Исходя из какого предположения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка земель (ФСО №7)» проводится оценка объекта недвижимости в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки?

- Всегда исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения такого объекта оценки
- Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное
- Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений, при условии, что объект недвижимости не содержится в реестре экологически загрязненных объектов недвижимости Федеральной службы экологического надзора
- ФСО № 7 не регламентирует данный вопрос

9. Есть ли в ФСО-7 положение о том, что при оценке большого количества недвижимости можно использовать массовые методы оценки только при оценке кадастровой стоимости?

- Есть
- Нет
- Только при оценке рыночной стоимости
- Положения ФСО-7 не распространяются на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки

10. Какие из нижеперечисленных расчетных величин в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка земель (ФСО №7)», могут быть указаны в задании на оценку?

- Рыночная арендная плата
- Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
- Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода)
- Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка

11. Задание на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости должно включать:

- описание объекта оценки
- дату оценки
- вид стоимости
- дату подготовки отчета
- допущения оценки
- срок экспозиции объекта оценки

12. Согласно ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости:

- приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость в любом случае
- приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость если указание об этом содержится в задании на оценку
- приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное
- не может приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

13. Если ожидаемые долгосрочные темпы роста стоимости больше, чем норма возврата капитала, то:

- недостаточно данных для ответа
- ставка дисконтирования будет ниже коэффициента капитализации;
- ставка дисконтирования будет выше коэффициента капитализации;
- ставка дисконтирования будет равна коэффициенту капитализации.

14. Проект предусматривает строительство 10-ти этажного здания. В связи с изменением правил землепользования и застройки, нельзя строить больше 8 этажей. Во время строительства внесены изменения в проект. Но на данный момент уже построено 5 этажей. Фундамент рассчитан на нагрузку 10 этажей. Какой вид износа или устаревания имеет место?

- неустранимый функциональный или экономический
- устранимый функциональный или экономический
- устранимый функциональный
- физический

15. Должно ли, согласно Федеральному стандарту «Оценка земель (ФСО № 7)», наиболее эффективное использование оцениваемого объекта недвижимости всегда соответствовать его фактическому использованию (совпадать с фактическим использованием)?

- Да, в любом случае
- В ФСО 7 нет упоминания о наиболее эффективном использовании объекта оценки
- Нет, оценщик может предполагать иное использование объекта
- Нет правильного ответа

16. Как соотносятся ставки капитализации: за единый объект недвижимости (СКеон), землю (СКзу), улучшения (СКул)?

- $СКеон > СКзу > СКул$
- $СКзу > СКеон > СКул$
- $СКзу < СКеон < СКул$
- $СКеон > СКул > СКзу$

17. Если затраты на исправление дефекта, имеющегося в объекте недвижимости, превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то каким считается такой вид износа или устаревания?

- Неустранимым износом или устареванием
- Физическим износом
- Полным износом или устареванием
- Устранимым износом или устареванием

18. Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок?

- Со знаком плюс (повышающая) к цене земельного участка-аналога
- Со знаком минус (понижающая) к цене земельного участка-аналога
- Со знаком минус (понижающая) к стоимости оцениваемого земельного участка
- Со знаком плюс (повышающая) к стоимости оцениваемого земельного участка

19. Какие из перечисленных ниже методов оценки недвижимости относятся к сравнительному подходу:

- Метод сравнения продаж

- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтированных денежных потоков
- Метод валового рентного мультипликатора
- Метод сравнительной единицы

20. Для какого вида износа стоимость объекта недвижимости может не увеличиться после его модернизации?

- неустранимое функциональное или внешнее устаревание
- устранимый физический износ
- устранимое функциональное устаревание
- накопленный износ

21. Какая величина получится, если из потенциального валового дохода вычесть чистый операционный доход?

- действительный валовый доход
- суммарная величина налоговых платежей
- сумма операционных расходов и расходов на замещение,
- сумма операционных расходов, расходов на замещение, потерь от недозагрузки и неплатежей
- сумма операционных расходов, налоговых отчислений, потерь от недозагрузки и неплатежей

22. Что не является элементом сравнения при оценке земельного участка методом сравнения продаж?

- Дата оценки
- Местоположение
- Передаваемые права
- Прибыль предприятия собственника земельного участка

23. На каких допущениях основана оценка рыночной стоимости объекта недвижимости?

- О наилучшем использовании объекта оценки
- О совершении сделки купли продажи объекта типичным покупателем и типичным продавцом
- С учетом условий продажи, предлагаемых текущим собственником
- С учетом предполагаемого использования объекта покупателем
- С учетом обязательства продавца и покупателя заключить сделку в определенный срок

24. Как называется временной период с даты оценки до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным?

- Эффективный возраст
- Хронологический возраст
- Срок жизни
- Срок службы
- Остаточный срок службы

25. Как определяется валовый рентный мультипликатор?

- Отношение цены к валовой доходности
- Отношение цены к чистому операционному доходу

- Отношение чистого операционного дохода к цене
- Отношение действительного валового дохода к цене

26. Как изменится рыночная стоимость земельного участка, если увеличится его кадастровая стоимость?

- Уменьшится
- Увеличится
- Не изменится
- Не хватает данных

27. Указать формулу определения стоимости земельного участка по методу капитализации земельной ренты.

• стоимость единого объекта недвижимости - стоимость капитальных улучшений, приносящих рентный доход

- земельная рента / коэффициент капитализации
- земельная рента  $\times$  коэффициент капитализации
- земельная рента / коэффициент капитализации  $\times$  (1 - ставка налога на прибыль)

- земельная рента  $\times$  ставка дисконтирования

28. Единый объект представляет собой здание и земельный участок. Чему равна стоимость здания?

- Стоимость замещения без учета износа
- Стоимость воспроизводства без учета износа
- Разница между стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью земельного участка

• Стоимость воспроизводства/замещения с учетом износа и затрат на демонтаж.

29. Какими методами, согласно федеральному стандарту, в рамках доходного подхода может определяться стоимость недвижимости в рамках доходного подхода?

- Методом прямой капитализации
- Методом дисконтирования денежных потоков
- Метод остатка
- Методом капитализации по расчетным моделям

30. Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями. Оценщик определил, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является снос существующих улучшений и новое строительство. Чему равна рыночная стоимость объекта оценки в этом случае?

• Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного за вычетом затрат на снос существующих улучшений с учетом стоимости возвратных материалов.

- Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного.
- Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости замещения вновь возводимых улучшений с учетом прибыли предпринимателя.

- Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости воспроизводства (замещения) существующих улучшений с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа.

31. Для каких из перечисленных ниже объектов при оценке рыночной стоимости целесообразно применение затратного подхода?

- Жилая трехкомнатная квартира
- Отдельно стоящее здание действующей котельной
- Железобетонный подземный резервуар на территории промплощадки
- Деловой центр, полностью сданный в аренду
- Торговый центр

32. Какие из приведенных ниже факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость производственного здания?

- Регион расположения
- Планы покупателя по использованию здания
- Дата проведения капитального ремонта
- Возраст здания

33. Какой показатель не может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом?

- Цена в расчете на квадратный метр общей площади для складского объекта

- Цена в расчете на квадратный метр торгового зала
- Цена в расчете на кубический метр для офисного здания
- Цена в расчете на номер для гостиницы

34. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж оценщик может использовать:

- Цены предложений аналогичных объектов недвижимости
- Среднерыночные цены на аналогичные объекты
- Цены сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости
- Запрашиваемую собственником-продавцом цену продажи объекта оценки

35. Для определения рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков, какие из перечисленных ниже данных необходимы?

- Информация о планируемом использовании объекта его покупателем.
- Прогноз изменения рыночных ставок капитализации для сегмента рынка, к которому относится объект.

- Информация об условиях ипотечного кредита, связанного с приобретением объекта недвижимости.

- Требуемая рыночная норма доходности инвестирования для объектов аналогичных оцениваемому.

36. Норма возврата капитала это:

- величина ежегодной потери стоимости капитала, инвестированного в объект недвижимости, за время использования объекта недвижимости после ввода в эксплуатацию;
- величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта;
- величина ежегодной потери стоимости капитала с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию;
- величина ежегодной потери стоимости капитала с момента создания объекта до даты оценки.

37. Как изменится ставка капитализации, если увеличится оставшийся срок экономической жизни?

- Не изменится.
- Уменьшится.
- Увеличится.
- Не хватает данных для ответа.

38. При определении какого вида стоимости может быть учтен целевой уровень доходности конкретного покупателя?

- кадастровой,
- ликвидационной,
- рыночной,
- инвестиционной.

39. Выберите верное утверждение:

- объект с бесконечным сроком жизни имеет бесконечную стоимость;
- при увеличении ставки дисконтирования стоимость растет;
- при уменьшении ставки дисконтирования стоимость растет;
- ни один из перечисленных.

40. Возраст объекта в определённый момент времени в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость – это:

- хронологический возраст
- эффективный возраст
- срок экономической жизни
- оставшийся срок экономической жизни

41. Период времени, в течение которого здание физически существует и пригодно для того, чтобы в нем жили и работали, это:

- хронологический (фактический) возраст;
- срок экономической жизни;
- срок физической жизни;
- эффективный возраст;
- оставшийся срок экономической службы.

42. Что является факторами стоимости при определении рыночной стоимости ЗУ?

- Местоположение и окружение

- Условия платежа при совершении сделок с земельными участками (в том числе платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер)
- Информация о планах использования участка собственником
- Физические характеристики (в том числе рельеф, площадь, конфигурация).

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

Занятия семинарского типа для студентов очной формы обучения

Тема 1. Понятие оценки и оценочной деятельности

Цель и задачи: изучить понятие оценки и оценочной деятельности

Вопросы для обсуждения:

1. Необходимость и организация оценочной деятельности в рыночной экономике.
2. Объекты и субъекты стоимостной оценки.
3. История развития оценочной деятельности.
4. Возрождение стоимостной оценки в России

Задания для самостоятельной работы: подготовка сообщения в форме презентации по вопросу.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список

Тема 2. Основы оценки стоимости недвижимости

Цель и задачи: изучить основы оценки стоимости недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Основные цели оценки.
2. Виды стоимости, используемые в оценке.
3. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
4. Единство и противоположность рыночной стоимости и рыночной цены.

Задания для самостоятельной работы: подготовка сообщения в форме презентации по вопросу.

Источники: обязательные: 1,2,3; дополнительные: см. список

Тема 3. Методика оценки стоимости недвижимости

Цель и задачи: изучить методику оценки стоимости недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Принципы оценки.
2. Принципы, основанные на представлениях пользователя и на представлениях производителя.
3. Принципы, связанные с рыночной средой.
4. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования, сфера его действия.

Задания для самостоятельной работы: подготовка сообщения в форме презентации по вопросу.

Источники: обязательные:1,2,3; дополнительные: см. список

Тема 4. Стандарты оценочной деятельности

Цель и задачи: изучить стандарты оценочной деятельности

Вопросы для обсуждения:

1. Международные и отечественные стандарты оценки.
2. Закон об оценочной деятельности, стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.
3. Нормативно-правовое обеспечение стоимостной оценки в России.
4. Права и обязанности эксперта-оценщика, требования к качеству оценочных работ и ответственность оценщика.

Задания для самостоятельной работы: подготовка сообщения в форме презентации по вопросу.

Источники: обязательные:1,2,3; дополнительные: см. список

Тема 5. Технология оценки стоимости объектов недвижимости

Цель и задачи: изучить технология оценки стоимости объектов недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Основные этапы процесса оценки.
2. Взаимосвязь целей оценки, видов стоимости, объектов оценки.
3. Влияние специфических характеристик оцениваемого объекта на процесс оценки.
4. Имущественный комплекс предприятия и недвижимость как объекты оценки.

Задания для самостоятельной работы: подготовка сообщения в форме презентации по вопросу.

Источники: обязательные:1,2,3; дополнительные: см. список

Тема 6. Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности СРО

Цель и задачи: изучить государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности СРО

Вопросы для обсуждения:

1. Регулирование оценочной деятельности в РФ.
2. Контроль за осуществлением оценочной деятельности.
3. Саморегулируемые организации оценщиков.
4. Процедура заключения договора на оценочные работы. Основные разделы договора. Права и ответственность заказчика и оценщика.

Задания для самостоятельной работы: подготовка сообщения в форме презентации по вопросу.

Источники: обязательные:1,2,3; дополнительные: см. список

Занятие с ИАМ по теме 1: «Понятие оценки и оценочной деятельности»

Цель и задачи: изучить практику оценочной деятельности

Деловая игра.

Цель – формирование у студента умений и практических навыков: умение применять теоретические знания в различных областях и адаптировать их к реальным условиям.

Работа в малых группах.

Цель – определение стоимости объекта оценки.

Примерные практические задания:

Деловая игра заключается в имитации деятельности фирмы, занимающейся оценкой недвижимости.

Для проведения деловой игры в каждой студенческой группе создаются две оценочные фирмы. Фирмы выбирают, в какой организационно-правовой форме они учреждаются, готовят пакет документов для регистрации, используя при этом знания, полученные ранее при изучении курсов «Правоведение» и др.

Проводят учредительное собрание и выбирают генерального директора, его заместителя, экспертов по юридическим и техническим вопросам, маркетологов и оценщиков. Фирма получает заказ от преподавателя на оценку объекта недвижимости, заключает с ним договор на оценку и выполняет ее.

Работа осуществляется в несколько этапов. Этапы работы соответствуют принятым в практике стандартам, процессу и процедурам оценки, последовательное выполнение которых обеспечивает достижение заданной цели - определение стоимости объекта оценки.

На *первом* этапе практических занятий формируется коллектив оценочной фирмы, распределяются должностные обязанности. После этого оценочная фирма получает от Заказчика (преподавателя) задание на оценку и приступает к его выполнению. К первому этапу относится также посещение объекта оценки, при этом дата выезда на объект принимается как дата оценки объекта.

На *втором* этапе обсуждаются результаты идентификации объекта в части его юридического статуса, архитектурных решений, технического состояния, а также изучаются соответствующие сегменты рынка недвижимости и производится выбор наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

На *третьем* этапе рассчитывается стоимость объекта по выбранным методикам в рамках уместных подходов в конкретной ситуации оценки. При этом сначала уточняется информационно-расчетная база применяемых методик, а затем проводятся соответствующие вычисления.

На *четвертом* этапе принимается итоговое решение о стоимости объекта. Решение принимается на основе математических и логических обоснований, при этом еще раз анализируется все стоимостнообразующие факторы, которые необходимо учесть для аргументированного принятия решения. На этом же этапе составляется отчет и готовятся необходимые материалы для его защиты (доклады, презентация и т.д.) перед Заказчиком.

На *пятом* этапе происходит защита отчета. Формой защиты является доклад всех членов оценочной фирмы о проделанной работе в соответствии с выполнявшимися ими функциями и ответы на вопросы Заказчика.

Источники: обязательные:1,2,3; дополнительные: см. список

#### 4. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Фонд оценочных средств для промежуточной аттестации по дисциплине (модулю) Оценка земель 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 представлен в приложении 1.*

## 5. Перечень основной и дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины

Таблица 5.1 – Основная и дополнительная литература

| № п/п                            | Наименование и полное библиографическое описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Количество экземпляров в библиотеке       |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Основная литература</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                           |
| 1                                | Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой. – Москва: Издательство Финансы и статистика, 2008. – 560 с.                                                                                                                                                                                                                                                        | 50                                        |
| 2                                | Анализ и оценка приносящей доход недвижимости.: Учебник / пер. с англ. Фридман Дж., Ордуэй Ник.. – Москва: Издательство «Дело», 1997. – 480 с.                                                                                                                                                                                                                             | 21                                        |
| 3                                | Коланьков, С. В. Оценка недвижимости: учебник / С. В. Коланьков. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 444 с. — ISBN 978-5-4486-0475-1. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <a href="https://www.iprbookshop.ru/78734.html">https://www.iprbookshop.ru/78734.html</a>                                                        | Электронный доступ через ЭБС Университета |
| <b>Дополнительная литература</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                           |
| 1                                | Оценка недвижимости : учебное пособие / А. Ю. Бочаров, О. А. Мамаева, М. В. Ильина, Е. А. Башкирова. — Самара : Самарский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2020. — 280 с. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <a href="https://www.iprbookshop.ru/105046.html">https://www.iprbookshop.ru/105046.html</a> | Электронный доступ через ЭБС Университета |

## 6. Перечень ресурсов информационно-коммуникационной сети «Интернет», необходимой 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="https://sdo.miigaik.ru">https://sdo.miigaik.ru</a> – Система дистанционного обучения МИИГАиК                | Система дистанционного обучения МИИГАиК                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. | <a href="http://economicus.ru">http://economicus.ru</a> – сайт Института "Экономическая школа", Экономический портал | Представлена информация по широкому спектру экономических дисциплин: труды, биографии, портреты известных экономистов; профессиональный каталог экономических ресурсов Интернет; учебно-методические материалы для студентов; подборка словарей, энциклопедий, справочников по разнообразным направлениям экономики и смежных дисциплин. |
|    | <a href="http://rucont.ru/gcollections">http://rucont.ru/gcollections</a> - Национальный цифровой ресурс Руконт      | Сайт предлагает быстрый доступ к публикациям по экономике, финансам, менеджменту и маркетингу.                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3. | <a href="http://www.imf.org/">http://www.imf.org/</a> сайт международного валютного фонда                            | Предлагает обзор мировой экономики, международных валютных рынков, котировки валют                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4. | <a href="http://www.book.ru/">http://www.book.ru/</a> - Издательство КНОРУС                                          | Популярная электронная библиотечная система современной учебной и научной литературы. Соответствует федеральным государственным образовательным стандартам.                                                                                                                                                                              |
| 5. | <a href="http://www.znanium.com">www.znanium.com</a> - издательство ИНФРА-М                                          | Коллекция электронных версий изданий (книг, журналов, статей и пр.), сгруппированных по тематическим и целевым признакам.                                                                                                                                                                                                                |
| 6. | электронная библиотека Издательского дома «Гребенников» ( <a href="http://grebennikon.ru">grebennikon.ru</a> )       | Библиотека литературы: книг, учебников, аналитических материалов, рефератов. Подборка ссылок на экономические ресурсы Интернета.                                                                                                                                                                                                         |
| 7  | ЭБС «ЮРАЙТ» ( <a href="http://www.biblio-online.ru">www.biblio-online.ru</a> )                                       | Виртуальная экономическая библиотека                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 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 Office (PowerPoint, Word и т. д), Open Office, Skype.

На практических занятиях студенты представляют презентации, подготовленные с помощью программного приложения Microsoft Power Point, подготовленные ими в часы самостоятельной работы.

***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:

- справочная правовая система ГАРАНТ (интернет-версия). URL: <http://www.garant.ru>
- Консультант Плюс. URL: <http://www.consultant.ru/document>
- Электронно-библиотечная система (ЭБС). URL: <https://iprbooks.ru>

## 8. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Для материально-технического обеспечения дисциплины используются: аудитория № 510 университета с выходом в Интернет, лекционные и семинарские занятия проводятся с применением видеопроектора и компьютерных технологий.