


АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
САМАРСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ
«МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНСТИТУТ РЫНКА»

СОГЛАСОВАНО

Руководитель УЛАОП


подпись
Сталькина У.М.
ФИО
« 31 » августа 2020 г.

УТВЕРЖАЮ

Проректор по учебной работе


подпись
Петров С.Н.
ФИО
« 31 » августа 2020 г.


РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

название дисциплины

Направление подготовки	21.03.02 Землеустройство и кадастры
Профиль подготовки	Землеустройство и кадастр недвижимости
Квалификация	бакалавр
Год начала подготовки по программе	2020
Форма(ы) обучения	очная, заочная
Кафедра	экономики и кадастра

Руководитель
образовательной программы


подпись
Буслаева В.С.
ФИО
« 31 » августа 2020 г.

Рассмотрена и одобрена на заседании кафедры экономики и кадастра
/протокол заседания № 1 от 31.08.2020/

Заведующий кафедрой


подпись
Рамзаев В.М.
ФИО

Самара
2020

1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫЕ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОПОП ВО

Планируемые результаты обучения по дисциплине / Планируемые результаты освоения ОПОП ВО	
<i>Способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости (ПК-9)</i>	
Знает:	Этапы проведения экономической оценки объектов недвижимости.
Умеет:	Оформлять в соответствии с требованиями отчетные материалы экономической оценки объектов недвижимости для целей внесения сведения в кадастр..
Владеет:	Технологией экономической оценки объектов недвижимости.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

Индекс дисциплины по учебному плану	Курс, семестр изучения дисциплины (заочная форма обучения)
Б1.Б.	
Б1.В.ОД.9	4 курс
Б1.В.ДВ	

3. ОБЪЕМ И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Объем дисциплины,

в т.ч. контактной (по видам учебных занятий) и самостоятельной работы студентов

Виды учебной работы	Объем, часов/ЗЕТ		Распределение по семестрам*			
	очная форма обучения	заочная форма обучения				
Контактная работа, в т.ч.:	36	14				
Лекции (Л)	18	6				
Практические занятия (ПЗ)	18	8				
Лабораторные работы (ЛР)	-	-				
Самостоятельная работа (СР)	36	85				
Контроль - экзамен	36	9				
Итого объем дисциплины	108/3	108/3				

*Указывается, если обучение по дисциплине ведется в течение нескольких семестров

Объем дисциплины по тематическим разделам и видам учебных занятий

Наименование тематического раздела дисциплины	Количество часов (очная/заочная форма обучения)			
	Л	ПЗ	ЛР	СР
Введение в дисциплину «Экономическая оценка объектов недвижимости». Недвижимость как экономическая категория.	4/2	4/-	-	8/12
Рынок недвижимости.	4/2	4/-	-	8/12
Предмет и объекты оценки недвижимости. Этапы оценки недвижимости.	2/2	2/-	-	4/12
Принципы и процесс оценки недвижимости.	2/-	2/-	-	4/12
Оценка недвижимости сравнительным подходом.	2/-	2/4	-	4/12
Оценка недвижимости затратным подходом.	2/-	2/-	-	4/13

Наименование тематического раздела дисциплины	Количество часов			
	(очная/заочная форма обучения)			
Оценка недвижимости доходным подходом.	2/-	2/4	-	4/12
Итого	18/6	18/8	-	36/85

Содержание тематических разделов дисциплины

Наименование раздела	Содержание раздела
Введение в дисциплину «Экономическая оценка объектов недвижимости». Недвижимость как экономическая категория.	<p>Объект и предмет дисциплины. Цель и предмет дисциплины. Основные понятия. Место недвижимости в рыночной системе. Понятие недвижимого имущества. Недвижимость как комплекс отношений. Свойства и отличительные признаки недвижимости.</p> <p>Особенности недвижимости как товара. Специфические свойства земли как товара.</p> <p>Жизненный цикл объектов недвижимости. Износ и амортизация недвижимости.</p> <p>Классификация объектов недвижимости. Земельный участок как основа недвижимости.</p>
Рынок недвижимости.	<p>Элементы рынка недвижимости. Операции, осуществляемые на рынке недвижимости. Особенности рынка недвижимости по сравнению с рынками стандартизированных товаров. Цикличность развития рынка недвижимости. Особенности современного российского рынка недвижимости. Функции рынка недвижимости. Классификация рынков недвижимости. Основные факторы, влияющие на состояние рынка недвижимости: экономические, социальные и демографические, административные, политические, исторические, культурные, экологические.</p> <p>Субъекты рынка недвижимости: продавец, покупатель-инвестор, профессиональные участники, государственные органы, застройщики. Сделки с недвижимостью.</p>
Предмет и объекты оценки недвижимости. Этапы оценки недвижимости.	<p>Понятие объекта недвижимости. Основные характеристики приносящей доход недвижимости. Этапы оценки недвижимости. Определение категорий стоимости, цены и затрат применительно к объекту недвижимости. Виды стоимостей и факторы, влияющие на величину справедливой рыночной стоимости. Предмет оценки недвижимости, как вида профессиональной деятельности. Случаи обязательной оценки недвижимости.</p>
Принципы и процесс оценки недвижимости.	<p>Принципы, основанные на представлениях пользователя (полезность, ожидание и замещение). Принципы, связанные с землей и сооружениями на ней (вклад, остаточная продуктивность, возрастающая и уменьшающаяся отдача, сбалансированность, экономический размер и экономическое разделение). Принципы, связанные с рыночной средой (предложение и спрос, конкуренция, прогрессия и регрессия, зависимость, соответствие и изменение). Синтетический принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (земли, зданий и сооружений). Сравнение оценки недвижимости с оценкой бизнеса, машин и оборудования, а также оценкой интеллектуальной собственности.</p> <p>Законодательные требования к процессу независимой оценки. Национальные и международные стандарты оценки недвижимости. Кодекс профессиональной этики оценщика недвижимости. Этапы и процедуры оценки недвижимости. Выбор преимущественного метода оценки. Ис-</p>

Наименование раздела	Содержание раздела
	точники информации. Согласование результатов оценки. Виды оценочных отчетов.
Оценка недвижимости сравнительным подходом.	Назначение и сущность сравнительного подхода. Этапы применения сравнительного подхода. Методы расчета стоимости недвижимости на основе сравнительного подхода. Расчет через сравнительную единицу. Расчет через корректировки цен продажи сопоставимых аналогов. Расчеты на основе соотношений дохода и цены продажи аналогов (с использованием валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации). Единицы сравнения.
Оценка недвижимости затратным подходом.	Назначение и сущность затратного (имущественного) подхода. Этапы применения затратного подхода. Методы расчета: а) полной стоимости воспроизводства (замещения) зданий и сооружений, б) полного накопленного износа по зданиям и сооружениям, в) стоимости земельных участков.
Оценка недвижимости доходным подходом.	Назначение и сущность доходного подхода. Этапы применения доходного подхода. Оценка величины и структуры будущих доходных потоков. Методы капитализации дохода: а) методы прямой капитализации (кумулятивного построения, рыночной выжимки, инвестиционной группы, коэффициента покрытия долга, техника остатка); б) методы капитализации по норме отдачи; в) метод дисконтированных денежных потоков.

4. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

При проведении учебных занятий по дисциплине Университет обеспечивает развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств (включая проведение интерактивных лекций, групповых дискуссий, ролевых игр, тренингов, анализ ситуаций и имитационных моделей, преподавание дисциплин в форме курсов, составленных на основе результатов научных исследований, проводимых Университетом, в том числе с учетом региональных особенностей профессиональной деятельности выпускников и потребностей работодателей Самарской области).

Образовательные технологии

Наименование технологий	Содержание технологии	Адаптированные методы реализации
Проблемное обучение	Активное взаимодействие обучающихся с проблемно-представленным содержанием обучения, имеющее целью развитие познавательной способности и активности, творческой самостоятельности обучающихся.	Поисковые методы обучения, постановка познавательных задач с учетом индивидуального социального опыта и особенностей обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов.
Концентрированное обучение	Погружение обучающихся в определенную предметную область, возможности которого заложены в учебном плане образовательной программы посредством одновременного изучения дисциплин, имеющих выраженные междисциплинарные связи. Имеет це-	Методы погружения, учитывающие динамику и уровень работоспособности обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов.

Наименование технологий	Содержание технологии	Адаптированные методы реализации
	любо повышение качества освоения определенной предметной области без увеличения трудоемкости соответствующих дисциплин.	
Развивающее обучение	Обучение, ориентированное на развитие физических, познавательных и нравственных способностей обучающихся путём использования их потенциальных возможностей с учетом закономерностей данного развития. Имеет целью формирование высокой самомотивации к обучению, готовности к непрерывному обучению в течение всей жизни.	Методы вовлечения обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов в различные виды деятельности на основе их индивидуальных возможностей и способностей и с учетом зоны ближайшего развития.
Активное, интерактивное обучение	Всемерная всесторонняя активизация учебно-познавательной деятельности обучающихся посредством различных форм взаимодействия с преподавателем и друг с другом. Имеет целью формирование и развитие навыков командной работы, межличностной коммуникации, лидерских качеств, уверенности в своей успешности.	Методы социально-активного обучения с учетом индивидуального социального опыта и особенностей обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов.
Рефлексивное обучение	Развитие субъективного опыта и критического мышления обучающихся, осознание обучающимися «продуктов» и процессов учебной деятельности, повышение качества обучения на основе информации обратной связи, полученной от обучающихся. Имеет целью формирование способности к самопознанию, адекватному самовосприятию и готовности к саморазвитию.	Традиционные рефлексивные методы с обязательной обратной связью, преимущественно ориентированные на развитие адекватного восприятия собственных особенностей обучающимися с ограниченными возможностями здоровья и инвалидами.

Дисциплина реализуется с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий.

Вид занятий, форма промежуточной аттестации	Применяемые дистанционные образовательные технологии
Лекции	ДОТ 1 Zoom, ДОТ 4 Moodle
Практические занятия	ДОТ 1 Zoom, ДОТ 4 Moodle
Экзамен	ДОТ 4 Moodle

5. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Учебная литература, в том числе:

Основная:

1. Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник : [16+] / Н.Ф. Чеботарев. – 3-е изд. – Москва : Дашков и К°, 2018. – 253 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=496100>

2. Косолапова, М.В. Комплексный экономический анализ хозяйственной деятельности : учебник : [16+] / М.В. Косолапова, В.А. Свободин. – Москва : Дашков и К°, 2018. – 247 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=495781>

3. Экономическая теория: макроэкономика -1,2. Метаэкономика. Экономика трансформаций / Г.П. Журавлева, Д.Г. Александров, В.В. Громыко и др. ; под общ. ред. Г.П. Журавлевой. – 4-е изд., стер. – Москва : Дашков и К°, 2019. – 920 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=116017>

4. Оценка стоимости имущества : учебник : [16+] / Н.В. Мирзоян, О.М. Ванданимаева, Н.Н. Ивлиева и др. ; под ред. И.В. Косоруковой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Университет Синергия, 2017. – 760 с. : ил. – (Университетская серия). – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=490815>

5. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман ; под ред. В.А. Швандерой. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юнити-Дана, 2015. - 463 с. - Библиогр.: с. 446-447. - ISBN 978-5-238-01152-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=436850>

Дополнительная:

1. Матвеева, М.А. Сделки с недвижимым имуществом : учебное пособие : [16+] / М.А. Матвеева. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2019. – 296 с. : табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=564395>

2. Матвеева, М.А. Правовое регулирование управления недвижимостью : учебное пособие : [16+] / М.А. Матвеева, Э.А. Шаряпова. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2020. – 295 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=574365>

3. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>

Лицензионное программное обеспечение:

Microsoft Office 2007. Договор 347 от 30.08.2007, договор 989 от 21.11.2008 с Программные технологии;

Microsoft Windows 7 Professional x64 RUS. В рамках подписки Microsoft Imagine (было Dreamspark): договор 48770/CAM3615 от 08.10.2014, акт Tr061184 от 31.10.2014; договор Tr000055182 от 16.11.2015, акт Tr061918 от 08.12.2015; договор Tr000114451 от 01.11.2016 с Софтлайн.

СДО Moodle. Среда дистанционного обучения с открытым исходным кодом (распространяется свободно).

Профессиональные базы данных:

Сайт оценщиков <http://www.ocenchik.ru/>

Публичная кадастровая карта <https://pkk5.rosreestr.ru>

Информационные справочные системы:

Справочно-правовая система «Консультант Плюс»

Справочно-правовая система «Гарант»

6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Специальные помещения представляют собой учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной

аттестации, а также помещения для самостоятельной работы и помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

Специальные помещения укомплектованы учебной мебелью, в том числе мебелью для преподавателя дисциплины, учебной доской, и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории (мультимедийный проектор, экран, компьютер, звуковые колонки, интерактивная доска).

Для проведения занятий лекционного типа используются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации.

Электронно-библиотечные системы (электронная библиотека) и электронная информационно-образовательная среда обеспечивает одновременный доступ не менее 25 процентов обучающихся.

Обучающиеся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья обеспечиваются электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Методические указания для преподавателя

Изучение дисциплины проводится в форме лекций, практических занятий, организации самостоятельной работы студентов, консультаций. Главное назначение лекции - обеспечить теоретическую основу обучения, развить интерес к учебной деятельности и конкретной учебной дисциплине, сформировать у студентов ориентиры для самостоятельной работы над курсом.

Основной целью практических (в т.ч. лабораторные) занятий является обсуждение наиболее сложных теоретических вопросов курса, их методологическая и методическая проработка. Они проводятся в форме опроса, диспута, тестирования, обсуждения докладов, выполнения заданий и пр.

Самостоятельная работа с научной и учебной литературой, изданной на бумажных носителях, дополняется работой с тестирующими системами, с профессиональными базами данных.

Методы проведения аудиторных занятий:

- лекции, реализуемые через изложение учебного материала под запись с сопровождением наглядных пособий;

- практические занятия, во время которых студенты выступают с докладами по заранее предложенным темам и дискуссионно обсуждают их между собой и преподавателем; решаются практические задачи (в которых разбираются и анализируются конкретные ситуации) с выработкой умения формулировать выводы, выявлять тенденции и причины изменения социальных явлений; проводятся устные и письменные опросы (в виде тестовых заданий) и контрольные работы (по вопросам лекций и практических занятий), проводятся деловые игры.

Лекции – есть разновидность учебного занятия, направленная на рассмотрении теоретических вопросов излагаемой дисциплины в логически выдержанной форме. Основными целями лекции являются системное освещение ключевых понятий и положений по соответствующей теме, обзор и оценка существующей проблематики, ее методологических и социокультурных оснований, возможных вариантов решения, дача методических рекомендаций для дальнейшего изучения курса, в том числе литературы и источников. Лекционная подача материала, вместе с тем, не предполагает исключительную активность преподавателя. Лектор должен стимулировать студентов к участию в обсуждении вопросов лекционного занятия, к высказыванию собственной точки зрения по обсуждаемой проблеме.

Практические занятия направлены на развитие самостоятельности студентов в исследовании изучаемых вопросов и приобретение умений и навыков. Практические занятия традиционно проводятся в форме обсуждения проблемных вопросов в группе при активном участии сту-

дентов, они способствуют углубленному изучению наиболее фундаментальных и сложных проблем курса, служат важной формой анализа и синтеза исследуемого материала, а также подведения итогов самостоятельной работы студентов, стимулируя развитие профессиональной компетентности, навыков и умений. На практических занятиях студенты учатся работать с научной литературой, четко и доходчиво излагать проблемы и предлагать варианты их решения, аргументировать свою позицию, оценивать и критиковать позиции других, свободно публично высказывать свои мысли и суждения, грамотно вести полемику и представлять результаты собственных исследований.

При проведении практических занятий преподаватель должен ориентировать студентов при подготовке использовать в первую очередь специальную научную литературу (монографии, статьи из научных журналов).

Результаты работы на практических занятиях учитываются преподавателем при выставлении итоговой оценки по данной дисциплине. На усмотрение преподавателя студенты, активно отвечающие на занятиях, и выполняющие рекомендации преподавателя при подготовке к ним, могут получить повышающий балл к своей оценке в рамках промежуточной аттестации.

Особенности реализации дисциплины в отношении лиц из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья

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

В соответствии с методическими рекомендациями Минобрнауки РФ в курсе предполагается использовать социально-активные и рефлексивные методы обучения, технологии социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе. Подбор и разработка учебных материалов производятся с учетом представления материала в различных формах: аудиальной, визуальной, с использованием специальных технических средств и информационных систем.

Согласно требованиям, установленным Минобрнауки России к порядку реализации образовательной деятельности в отношении инвалидов и лиц с ОВЗ, необходимо иметь в виду, что:

- 1) инвалиды и лица с ОВЗ по зрению имеют право присутствовать на занятиях вместе с ассистентом, оказывающим обучающемуся необходимую помощь;
- 2) инвалиды и лица с ОВЗ по слуху имеют право на использование звукоусиливающей аппаратуры.

При проведении промежуточной аттестации по дисциплине обеспечивается соблюдение следующих общих требований:

- проведение аттестации для инвалидов в одной аудитории совместно с обучающимися, не являющимися инвалидами, если это не создает трудностей для инвалидов и иных обучающихся при промежуточной аттестации;
- присутствие в аудитории ассистента (ассистентов), оказывающего обучающимся инвалидам необходимую техническую помощь с учетом их индивидуальных особенностей (занять рабочее место, передвигаться, прочитать и оформить задание, общаться с экзаменатором);
- пользование необходимыми обучающимся инвалидам техническими средствами при прохождении промежуточной аттестации с учетом их индивидуальных особенностей;
- обеспечение возможности беспрепятственного доступа обучающихся инвалидов в аудитории, туалетные и другие помещения, а также их пребывания в указанных помещениях.

По письменному заявлению обучающегося инвалида продолжительность прохождения испытания промежуточной аттестации (зачета, экзамена, и др.) обучающимся инвалидом может быть увеличена по отношению к установленной продолжительности его сдачи:

- продолжительность сдачи испытания, проводимого в письменной форме, - не более чем на 90 минут;

- продолжительность подготовки обучающегося к ответу, проводимом в устной форме, - не более чем на 20 минут;

В зависимости от индивидуальных особенностей обучающихся с ОВЗ Университет обеспечивает выполнение следующих требований при проведении аттестации:

а) для слепых:

- задания и иные материалы для прохождения промежуточной аттестации оформляются в виде электронного документа, доступного с помощью компьютера со специализированным программным обеспечением для слепых, либо зачитываются ассистентом;

- письменные задания выполняются обучающимися на бумаге рельефно-точечным шрифтом Брайля или на компьютере со специализированным программным обеспечением для слепых, либо надиктовываются ассистенту;

- при необходимости обучающимся предоставляется комплект письменных принадлежностей и бумага для письма рельефно-точечным шрифтом Брайля, компьютер со специализированным программным обеспечением для слепых;

б) для слабовидящих:

- задания и иные материалы для сдачи экзамена оформляются увеличенным шрифтом;

- обеспечивается индивидуальное равномерное освещение не менее 300 люкс;

- при необходимости обучающимся предоставляется увеличивающее устройство, допускается использование увеличивающих устройств, имеющихся у обучающихся;

в) для глухих и слабослышащих, с тяжелыми нарушениями речи:

- обеспечивается наличие звукоусиливающей аппаратуры коллективного пользования, при необходимости обучающимся предоставляется звукоусиливающая аппаратура индивидуального пользования;

- по их желанию испытания проводятся в письменной форме;

г) для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата (тяжелыми нарушениями двигательных функций верхних конечностей или отсутствием верхних конечностей):

- письменные задания выполняются обучающимися на компьютере со специализированным программным обеспечением или надиктовываются ассистенту;

- по их желанию испытания проводятся в устной форме.

О необходимости обеспечения специальных условий для проведения аттестации обучающийся должен сообщить письменно не позднее, чем за 10 дней до начала аттестации. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие наличие у обучающегося индивидуальных особенностей (при отсутствии указанных документов в организации).

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

Методические указания для обучающихся

Для успешного освоения дисциплины студенты должны посещать лекционные занятия, готовиться и активно участвовать в практических занятиях, самостоятельно работать с рекомендованной литературой. Изучение дисциплины целесообразно начать со знакомства с программой курса, чтобы четко представить себе объем и основные проблемы курса. Прочитав соответствующий раздел программы, и установив круг тем, подлежащих изучению, можно переходить к работе с конспектами лекций и учебником. Конспект лекций должен содержать краткое изложение основных вопросов курса. В лекциях преподаватель, как правило, выделяет выводы, содержащиеся в новейших исследованиях, разногласия ученых, обосновывает наиболее убедительную точку зрения. Необходимо записывать методические советы преподавателя, названия рекомендуемых им изданий. Не нужно стремиться к дословной записи лекций. Для того чтобы выделить главное в лекции и правильно ее законспектировать, полезно заранее просмотреть уже пройденный лекционный материал, для более полного и эффективного восприятия новой информации в контексте уже имеющихся знаний, приготовить вопросы лектору. Прочитав свой конспект лекций, следует обратиться к материалу учебника.

Обращение к ранее изученному материалу не только помогает восстановить в памяти известные положения, выводы, но и приводит разрозненные знания в систему, углубляет и рас-

ширяет их. Каждый возврат к старому материалу позволяет найти в нем что-то новое, переосмыслить его с иных позиций, определить для него наиболее подходящее место в уже имеющейся системе знаний. Неоднократное обращение к пройденному материалу является наиболее рациональной формой приобретения и закрепления знаний. Очень полезным в практике самостоятельной работы, является предварительное ознакомление с учебным материалом. Даже краткое, беглое знакомство с материалом очередной лекции дает многое. Студенты получают общее представление о ее содержании и структуре, о главных и второстепенных вопросах, о терминах и определениях. Все это облегчает работу на лекции и делает ее целеустремленной.

Работа с литературой

При изучении дисциплины студенты должны серьезно подойти к исследованию учебной и дополнительной литературы. Данное требование особенно важно для подготовки к практическим занятиям.

Особое внимание студентам следует обратить на соответствующие статьи из научных журналов. Данные периодические издания представлены в читальном зале Университета. Для поиска научной литературы по дисциплине студентам также следует использовать каталог Электронной научной библиотеки: eLIBRARY.RU, ЭБС «Университетская библиотека Online».

При подготовке к практическому занятию студенты имеют возможность воспользоваться консультациями преподавателя. Качество учебной работы студентов определяется текущим контролем. Студент имеет право ознакомиться с ним.

Методические рекомендации по самостоятельной работе студентов

Цель самостоятельной работы - подготовка современного компетентного специалиста и формирование способностей и навыков к непрерывному самообразованию и профессиональному совершенствованию.

Реализация поставленной цели предполагает решение следующих задач:

- качественное освоение теоретического материала по изучаемой дисциплине, углубление и расширение теоретических знаний с целью их применения на уровне межпредметных связей;
- систематизация и закрепление полученных теоретических знаний и практических навыков;
- формирование умений по поиску и использованию нормативной, правовой, справочной и специальной литературы, а также других источников информации;
- развитие познавательных способностей и активности, творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности;
- формирование самостоятельности мышления, способностей к саморазвитию, самообразованию, самосовершенствованию и самореализации;
- развитие научно-исследовательских навыков;
- формирование умения решать практические задачи (в профессиональной деятельности), используя приобретенные знания, способности и навыки.

Самостоятельная работа является неотъемлемой частью образовательного процесса.

Самостоятельная работа предполагает инициативу самого обучающегося в процессе сбора и усвоения информации, приобретения новых знаний, умений и навыков и ответственность его за планирование, реализацию и оценку результатов учебной деятельности. Процесс освоения знаний при самостоятельной работе не обособлен от других форм обучения.

Самостоятельная работа должна:

- быть выполнена индивидуально (или являться частью коллективной работы). В случае, когда СР подготовлена в порядке выполнения группового задания, в работе делается соответствующая оговорка;
- представлять собой законченную разработку (этап разработки), в которой анализируются актуальные проблемы по определенной теме и ее отдельных аспектов;
- отражать необходимую и достаточную компетентность автора;
- иметь учебную, научную и/или практическую направленность;
- быть оформлена структурно и в логической последовательности: титульный лист, оглавление, основная часть, заключение, выводы, список литературы, приложения,

- содержать краткие и четкие формулировки, убедительную аргументацию, доказательность и обоснованность выводов;
- соответствовать этическим нормам (правила цитирования и парафраз; ссылки на использованные библиографические источники; исключение плагиата, дублирования собственного текста и использования чужих работ).

8. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Планируемые результаты обучения по дисциплине / Планируемые результаты освоения ОПОП ВО		Показатели оценивания
<i>Способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости (ПК-9)</i>		
Знает:	Этапы проведения экономической оценки объектов недвижимости.	Блок 1 контрольного задания выполнен корректно
Умеет:	Оформлять в соответствии с требованиями отчетные материалы экономической оценки объектов недвижимости для целей внесения сведения в кадастр..	Блок 2 контрольного задания выполнен корректно
Владеет:	Технологией экономической оценки объектов недвижимости.	Блок 3 контрольного задания выполнен корректно

Типовое контрольное задание

БЛОК 1 – ПРОВЕРКА ЗНАНИЙ

Выбрать ОДИН правильный ответ

1.1. При анализе продаж сравнительным рыночным подходом к оценке недвижимости проводится:

- a. выявление недавно проданных сопоставимых объектов;
- b. проверка правовых отношений оцениваемого объекта;
- c. проверка достоверности информации о сделке.

1.2. Заключительным этапом проведения рыночной оценки объекта недвижимости является:

- a. накопление данных и создание единой базы об объектах аналогах;
- b. оформление результатов оценки в виде отчета;
- c. сбор и последующий анализ данных местного рынка, а также некоторых сведений, имеющих нормативно-правовой характер.

1.3. Этапу составления акта осмотра квартиры с указанием факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта при проведении рыночной оценки квартиры предшествует этап....

- a. Выбор оптимальных методов оценки,
- b. Выезд эксперта на объект, фотографирование,
- c. Составление акта оценки по результатам выполненной работы
- d. Расчет стоимости квартиры с помощью выбранного метода

Выбрать ВСЕ правильные ответы (больше одного)

1.4. При исследовании объекта недвижимости при сравнительном подходе к оценке принимается во внимание:

- a. внесение количественных и качественных корректировок;

- b. выявление подходящих объектов для сравнения;
 - c. сравнение объекта недвижимости с аналогичным объектом.
- 1.5. Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка со сравнимыми свободными участками производится с использованием данных:
- a. по условиям продажи;
 - b. права на земельный участок;
 - c. местоположения;
 - d. физические характеристики.
- 1.6. Затратный подход в оценке недвижимости используется при оценке:
- a. незавершенного строительства;
 - b. страхуемого объекта;
 - c. реконструируемого объекта;
 - d. объекта сдаваемого в аренду;
 - e. земельных участков

Заполнить пропуски

- 1.7. _____ подразумевает определение цены объекта с учетом его износа (амортизации).
- 1.8. Описание объекта оценки должно содержать следующие разделы: идентификацию объекта оценки, _____, _____, _____.
- 1.9. К показателям, характеризующим взаимодействие спроса и _____ на рынке и развитость рынка, относятся: условия финансирования сделок; отношение объема сделок к общему объему фонда недвижимости; типичная инвестиционная мотивация; сезонные колебания; развитость инфраструктуры рынка; _____; _____.
- 1.10. _____ - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

БЛОК 2 – ПРОВЕРКА УМЕНИЙ

2.1. Из нижеперечисленных сведений, входящих в состав отчета об оценке, выберите те, которые включаются в раздел «Сведения об оценщике»

1. Стаж работы в оценочной деятельности
2. Фамилия, имя, отчество оценщика
3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки
4. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков,
5. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.
7. Информация о текущем использовании объекта оценки

8. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

2.2. Установите соответствие между принципами оценки недвижимости и его характеристикой.

Принцип оценки недвижимости	Характеристика
1. Вклада	a. В основе стоимости земельных участков лежит их остаточная продуктивность, т.е. чистый доход, после того, как оплачены затраты на труд, управление и эксплуатацию капитала
2. Зависимости	b. В результате инвестиций должен быть получен доход, остающийся после покрытия издержек
3. Замещения	c. Закономерность об убывающей предельной производительности – т.е. наращивание капиталовложений ведет к пропорциональному росту прибыли до определенного предела, после чего прирост прибыли становится меньше, чем прирост капиталовложений
4. Изменения	d. Имущественные права следует соединять и разделять так, чтобы увеличить общую стоимость объекта недвижимости
5. Конкуренции	e. Любой объект недвижимости обладает стоимостью, если он может быть полезен потенциальному владельцу
6. Ожидания	f. Любые добавочные элементы оправданы тогда, когда получаемый прирост стоимости превышает затраты на приобретение этих элементов
7. Оптимального разделения имущественных прав	g. Максимальная стоимость образуется тогда, когда архитектура, уровень удобств и характер использования объекта соответствуют потребностям и ожиданиям рынка
8. Остаточной продуктивности	h. Максимальная стоимость объекта недвижимости достигается тогда, когда факторы производства экономически сбалансированы
9. Полезности	i. Нормальная прибыль порождает конкуренцию, которая стимулирует развитие рынка недвижимости, а сверхприбыль ведет к снижению его доходности
10. Предельной продуктивности	j. Основан на учете изменений, соответствующих циклам жизни, которые присущи как конкретным объектам и рынкам недвижимости, так и городам, и обществу в целом.
11. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования	k. При сложившихся на рынке тенденциях большим спросом пользуется определенная (оптимальная) величина объекта недвижимости
12. Принцип оптимальности размера	l. Разумное и возможное использование объекта недвижимости, даже если текущее использование объекта другое, обеспечивающее самую высокую стоимость недвижимости на дату оценки
13. Сбалансированности	m. Рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены за другой аналогичный объект с такой же полезностью
14. Соответствия	n. Стоимость объекта недвижимости зависит от качества его местоположения, близости к экономической среде и инфраструктуре и т.п.
15. Спроса и предложения	o. Стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены в будущем от владения недвижимостью
16. Уменьшающейся	p. Цена недвижимого имущества определяется взаимодействием

Принцип оценки недвижимости	Характеристика
или возрастающей отдачи	предложения и спроса на соответствующем сегменте рынка

2.3. Укажите, какие сведения вносятся в отчет об оценке объекта недвижимости в обязательном порядке, а какие могут включаться дополнительно.

Обязательные сведения	Дополнительные сведения
1. Дата составления отчета	1. Сведения об экологическом состоянии территории, на которой располагается объект оценки

2.4. Рассчитайте текущую стоимость потока арендных платежей, возникающих в конце года, если годовой арендный платеж первые 2 года составляет 250 тыс. рублей, затем он уменьшится на 100 тыс. рублей и сохранится в течение 3 лет, после чего возрастет на 230 тыс. рублей и будет поступать еще 3 года. Ставка дисконта 12%.

2.5. С помощью публичной кадастровой карты заполните кадастровую справку о стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:01:0715005:34, выступая от лица сотрудника кадастровой палаты.

(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

1	Дата заполнения кадастровой справки :
2	Кадастровый номер:
3	Предыдущие номера :
4	Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на “ ____ ” _____ г., руб.:
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости) ⁵ :
6	Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости :
7	Дата утверждения кадастровой стоимости :
8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости :
9	Особые отметки :

Уполномоченное лицо
органа кадастрового учета:

(наименование должности)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

М.П.

БЛОК 3 – ПРОВЕРКА НАВЫКОВ

3.1. Оцените стоимость объекта недвижимости. **Время выполнения задания – 20 минут.**

Ожидается, что объект недвижимости будет приносить чистый операционный доход, равный 150 000 у.е. в год. Анализ сравнимых продаж показывает, что инвесторы ожидают 22%-ной нормы прибыли на собственные средства от капиталовложений в схожие объекты. При приобретении объекта был получен кредит в 2 100 000 у.е. Ипотечная постоянная составляет 15%.

Методические рекомендации к процедуре оценивания

Оценка результатов обучения по дисциплине, характеризующих сформированность компетенции проводится в процессе промежуточной аттестации студентов посредством контрольного задания. При этом процедура должна включать последовательность действий, описанную ниже.

1. Подготовительные действия включают:

Предоставление студентам контрольных заданий, а также, если это предусмотрено заданием, необходимых приложений (формы документов, справочники и т.п.);

Фиксацию времени получения задания студентом.

2. Контрольные действия включают:

Контроль соблюдения студентами дисциплинарных требований, установленных Положением о промежуточной аттестации обучающихся и контрольным заданием (при наличии);

Контроль соблюдения студентами регламента времени на выполнение задания.

3. Оценочные действия включают:

Восприятие результатов выполнения студентом контрольного задания, представленных в устной, письменной или иной форме, установленной заданием.

Оценка проводится по каждому блоку контрольного задания по 100-балльной шкале.

Подведение итогов оценки компетенции и результатов обучения по дисциплине с использованием формулы оценки результата промежуточной аттестации и шкалы интерпретации результата промежуточной аттестации.

Оценка результата промежуточной аттестации выполняется с использованием формулы:

$$P = \frac{\sum_{i=1}^n P_i}{3},$$

где P_i – оценка каждого блока контрольного задания, в баллах

Шкала интерпретации результата промежуточной аттестации (сформированности компетенций и результатов обучения по дисциплине)

Результат промежуточной аттестации (P)	Оценка сформированности компетенций	Оценка результатов обучения по дисциплине	Оценка ECTS
От 0 до 36	Не сформирована.	Неудовлетворительно (не зачтено)	F (не зачтено)
«Безусловно неудовлетворительно»: контрольное задание выполнено менее, чем на 50%, преимущественная часть результатов выполнения задания содержит грубые ошибки, характер которых указывает на отсутствие у обучающегося знаний, умений и навыков по дисциплине, необходимых и достаточных для решения профессиональных задач, соответствующих этапу формирования компетенции.			
От 37 до 49	Уровень владения компетенцией недостаточен для ее формирования	Неудовлетворительно	FX (не за-

Результат промежуточной аттестации (P)	Оценка сформированности компетенций	Оценка результатов обучения по дисциплине	Оценка ECTS
	ния в результате обучения по дисциплине.	(не зачтено)	чтено)
«Условно неудовлетворительно»: контрольное задание выполнено не менее, чем на 50%, значительная часть результатов выполнения задания содержит ошибки, характер которых указывает на недостаточный уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине, необходимыми для решения профессиональных задач, соответствующих компетенции.			
От 50 до 59	Уровень владения компетенцией посредственен для ее формирования в результате обучения по дисциплине.	Удовлетворительно (зачтено)	E (зачтено)
«Посредственно»: контрольное задание выполнено не менее, чем на 50%, большая часть результатов выполнения задания содержит ошибки, характер которых указывает на посредственный уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине, но при этом позволяет сделать вывод о готовности обучающегося решать типовые профессиональные задачи.			
От 60 до 69	Уровень владения компетенцией удовлетворителен для ее формирования в результате обучения по дисциплине.	Удовлетворительно (зачтено)	D (зачтено)
«Удовлетворительно»: контрольное задание выполнено не менее, чем на 60%, меньшая часть результатов выполнения задания содержит ошибки, характер которых указывает на посредственный уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине, но при этом позволяет сделать вывод о готовности обучающегося решать типовые профессиональные задачи.			
От 70 до 89	Уровень владения компетенцией преимущественно высокий для ее формирования в результате обучения по дисциплине.	Хорошо (зачтено)	C (зачтено)
«Хорошо»: контрольное задание выполнено не менее, чем на 80%, результаты выполнения задания содержат несколько незначительных ошибок и технических погрешностей, характер которых указывает на высокий уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине и позволяет сделать вывод о готовности обучающегося решать типовые и ситуативные профессиональные задачи.			
От 90 до 94	Уровень владения компетенцией высокий для ее формирования в результате обучения по дисциплине.	Отлично (зачтено)	B (зачтено)
«Отлично»: контрольное задание выполнено в полном объеме, результаты выполнения задания содержат одну-две незначительные ошибки, несколько технических погрешностей, характер которых указывает на высокий уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине и позволяет сделать вывод о готовности обучающегося эффективно			

Результат промежуточной аттестации (<i>P</i>)	Оценка сформированности компетенций	Оценка результатов обучения по дисциплине	Оценка ECTS
решать типовые и ситуативные профессиональные задачи, в том числе повышенного уровня сложности.			
От 95 до 100	Уровень владения компетенцией превосходный для ее формирования в результате обучения по дисциплине.	Отлично (зачтено)	A (зачтено)
«Превосходно»: контрольное задание выполнено в полном объеме, результаты выполнения задания не содержат ошибок и технических погрешностей, указывают как на высокий уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине, позволяют сделать вывод о готовности обучающегося эффективно решать типовые и ситуативные профессиональные задачи, в том числе повышенного уровня сложности, способности разрабатывать новые решения.			