

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

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе

\_\_\_\_\_ Э.Ю. Майкова

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

дисциплины части, формируемой участниками образовательных отношений

Блока 1 «Дисциплины (модули)»

**«Оценка земли и недвижимости»**

Направление подготовки бакалавров – 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) программы – Кадастр недвижимости

Типы задач профессиональной деятельности – проектный

Форма обучения – очная и заочная

Инженерно-строительный факультет

Кафедра геодезии и кадастра

Тверь 20\_\_

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

Разработчик программы: к.э.н., доцент

Карцева В.В.

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

Заведующий кафедрой ГиК, д.э.н.,

А.А. Артемьев

Согласовано  
Начальник учебно-методического  
отдела УМУ

Д.А. Барчуков

Начальник отдела  
комплектования  
зональной научной библиотеки

О.Ф. Жмыхова

## 1. Цели и задачи дисциплины

**Целью** изучения дисциплины «Оценка земли и недвижимости» является формирование у бакалавра рыночного мировоззрения, умения ориентироваться в рыночной экономике, знания правовых основ смежной оценочной деятельности, основ рыночной и кадастровой оценки объектов недвижимости.

**Задачами** дисциплины являются:

- изучение законодательных основ оценочной деятельности в России;
- изучение методологии оценки рыночной и кадастровой стоимостей: основных понятий, подходов и методов оценки;
- формирование способности анализировать ситуацию на рынке недвижимости и делать самостоятельные выводы;
- получение знаний об основных требованиях к независимому оценщику и отчету об оценке.

## 2. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина относится к элективным дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений Блока 1 «Дисциплины (модули)» по направлению «Землеустройство и кадастры». Для изучения курса требуются знания дисциплин: «Информатика», «Правоведение», «Землеустройство», «Кадастр недвижимости», «Земельное право», «Типология объектов недвижимости», «Техническая инвентаризация объектов недвижимости».

Приобретенные знания в рамках данной дисциплины необходимы в дальнейшем при определении темы научных исследований, а также в практической работе.

## 3. Планируемые результаты обучения по дисциплине

### 3.1 Планируемые результаты обучения по дисциплине

#### **Компетенция, закрепленная за дисциплиной в ОХОП**

ПК-2. Способен осуществлять ведение Единого государственного реестра недвижимости.

#### **Индикатор компетенции, закреплённый за дисциплиной в ОХОП**

ИПК 2.4 Использует методы определения кадастровой и иной стоимости объектов недвижимости.

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

##### **Знать:**

31. Законодательство в области оценочной деятельности.
32. Основные термины и определения.
33. Подходы и методы оценки.
34. Требования к оценщику.
35. Требования к отчету об оценке.

##### **Уметь:**

- У1. Проводить анализ рынка недвижимости.
- У2. Понимать суть сравнительного подхода к оценке недвижимости.

У3. Самостоятельно оценивать качество оценки и квалификацию оценщика.

**Иметь опыт практической подготовки:**

ПП1. Сбора и анализа рыночной информации.

ПП2. Оценки рыночной стоимости жилой недвижимости сравнительным подходом.

### 3.2 Технологии, обеспечивающие формирование компетенций

Проведение лекционных занятий, практических занятий; выполнение курсовой работы.

## 4. Трудоемкость дисциплины и виды учебной работы

### ОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

Таблица 1а. Распределение трудоемкости дисциплины по видам учебной работы

Вид учебной работы	Зачетных единиц	Академических часов
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	4	144
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>		52
В том числе:		
Лекции		26
Практические занятия (ПЗ)		26
Лабораторные работы (ЛР)		не предусмотрены
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>		92
В том числе:		
Курсовая работа (КР)		46
Курсовой проект (КП)		не предусмотрен
Расчетно-графические работы		не предусмотрены
Реферат		не предусмотрен
Другие виды самостоятельной работы: - подготовка к практическим занятиям		36
Контроль текущий и промежуточный (зачёт)		10
<b>Практическая подготовка при реализации дисциплины (всего)</b>		72
В том числе:		
Практические занятия (ПЗ)		26
Лабораторные работы (ЛР)		не предусмотрены
Курсовая работа (КР)		46
Курсовой проект (КП)		не предусмотрен

### ЗАОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

Таблица 1б. Распределение трудоемкости дисциплины по видам учебной работы

Вид учебной работы	Зачетных единиц	Академических часов
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	4	144
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>		12
В том числе:		

Лекции		4
Практические занятия (ПЗ)		8
Лабораторный практикум (ЛР)		не предусмотрены
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>		132
В том числе:		
Курсовая работа (КР)		64
Курсовой проект (КП)		не предусмотрен
Расчетно-графические работы		не предусмотрены
Реферат		не предусмотрен
Другие виды самостоятельной работы: - подготовка к практическим занятиям		64
Контроль текущий и промежуточный (зачёт)		4
<b>Практическая подготовка при реализации дисциплины (всего)</b>		72
<b>В том числе:</b>		
Практические занятия (ПЗ)		8
Лабораторные работы (ЛР)		не предусмотрены
Курсовая работа (КР)		64
Курсовой проект (КП)		не предусмотрены

## 5. Структура и содержание дисциплины

### 5.1 Структура дисциплины

#### ОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

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

№	Наименование модуля	Труд-ть часы	Лекции	Практ. занятия	Лаб. работы	Сам. работа
1.	Понятие об оценочной деятельности. История развития оценочного движения. Законодательство об оценке.	33	5	5	-	23
2.	Рынок недвижимости. Требования к оценщику и к отчету об оценке.	37	7	7	-	23
3.	Право собственности и иные вещные права, сделки с объектами прав, оценка прав, обязательств, долгов.	37	7	7	-	23
4.	Принципы оценки, подходы к оценке.	37	7	7	-	23
Всего на дисциплину		144	26	26	-	92

## ЗАОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

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

№	Наименование модуля	Труд-ть часы	Лекции	Практ. занятия	Лаб. работы	Сам. работа
1.	Понятие об оценочной деятельности. История развития оценочного движения. Законодательство об оценке.	33	1	2	-	30
2.	Рынок недвижимости. Требования к оценщику и к отчету об оценке.	37	1	2	-	34
3.	Право собственности и иные вещные права, сделки с объектами прав, оценка прав, обязательств, долгов.	37	1	2	-	34
4.	Принципы оценки, подходы к оценке.	37	1	2	-	34
Всего на дисциплину		144	4	8	-	132

### 5.2 Содержание дисциплины

**Модуль 1. Понятие об оценочной деятельности. История развития оценочного движения. Законодательство об оценке.**

Роль и место оценки в рыночной экономике. Государственное регулирование и саморегулирование оценочной деятельности. Независимость оценщика.

Основные этапы развития оценочной деятельности в России. Развитие независимой оценки в период рыночных отношений. Опыт других стран.

Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки.

**Модуль 2. Рынок недвижимости. Требования к оценщику и к отчету об оценке.**

Особенности формирования рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости. Место оценочной деятельности.

Факторы спроса и предложения. Цена и стоимость. Факторы, влияющие на цену. Уровень риска на рынке недвижимости.

**Модуль 3. Право собственности и иные вещные права, сделки с объектами прав, оценка прав, обязательств, долгов.**

Гражданский Кодекс Российской Федерации. Структура. Комментарии.

Юридическое понятие недвижимости.

Сделки с объектами прав. Оценка прав, обязательств, долгов. Право собственности и иные вещные права. Ограничение прав. Связь видов собственности с целями оценки и вещными правами, обязательствами и долгами.

**Модуль 4. Принципы оценки, подходы к оценке.**

Методология оценки. Основные принципы оценки. Этапы выполнения оценки. Цели и задачи оценки.

Затратный подход к оценке. Область применения. Оценка стоимости воспроизводства. Стоимость прав пользования земельным участком. Девелопмент. Вывод о стоимости оп затратному подходу.

Доходный подход к оценке. Область применения. Доходы от эксплуатации недвижимости. Доходная и производственная недвижимость. Риски предпринимателя.

Сравнительный подход к оценке. Область применения. Разбор аналогов. Виды корректировок.

Согласование результатов оценки. Вывод итоговой величины стоимости недвижимости.

### 5.3 Лабораторные работы

Учебным планом не предусмотрены.

### 5.4 Практические занятия

#### ОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

Таблица 3а. Практические занятия и их трудоемкость

Порядковый номер модуля. Цели практических работ	Наименование практических работ	Трудоемкость в часах
<b>Модуль 1</b> <b>Цель:</b> Понять значение независимой оценки в рыночной экономике и связь с кадастровыми работами.	Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Федеральные стандарты оценки. Рыночная и кадастровая оценка.	5
<b>Модуль 2</b> <b>Цель:</b> Разобраться в требованиях законодательства к оценщику и к отчету об оценке.	Анализ рынка недвижимости в соответствии с требованиями Федеральных стандартов. Общие требования законодательства к оценщику. Независимая оценка. Государственная оценка. Требования Закона и Федерального стандарта к отчету об оценке.	7
<b>Модуль 3</b> <b>Цель:</b> Понять ответственность и риски собственника и его роль в рыночной экономике. Разобраться в разнице в содержании вещных прав.	Гражданский Кодекс Российской Федерации. Юридическое и физическое понятия недвижимости. Содержание права собственности и иных вещных прав. Обременения права собственности.	7
<b>Модуль 4</b> <b>Цель:</b> Разобраться в содержании оценочных работ и научиться оценивать их качество и	Сравнительный подход к оценке на примере жилой недвижимости. Выбор аналогов. Расчет ценообразующих факторов.	7

квалификацию оценщика.	Проведение корректировки цен аналогов.	
------------------------	--	--

## ЗАОЧНОЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

Таблица 3б. Практические работы и их трудоемкость

Порядковый номер модуля. Цели практических работ	Наименование практических работ	Трудоемкость в часах
<b>Модуль 1</b> <b>Цель:</b> Понять значение независимой оценки в рыночной экономике и связь с кадастровыми работами.	Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Федеральные стандарты оценки. Рыночная и кадастровая оценка.	2
<b>Модуль 2</b> <b>Цель:</b> Разобраться в требованиях законодательства к оценщику и к отчету об оценке.	Анализ рынка недвижимости в соответствии с требованиями Федеральных стандартов. Общие требования законодательства к оценщику. Независимая оценка. Государственная оценка. Требования Закона и Федерального стандарта к отчету об оценке.	2
<b>Модуль 3</b> <b>Цель:</b> Понять ответственность и риски собственника и его роль в рыночной экономике. Разобраться в разнице в содержании вещных прав.	Гражданский Кодекс Российской Федерации. Юридическое и физическое понятия недвижимости. Содержание права собственности и иных вещных прав. Обременения права собственности.	2
<b>Модуль 4</b> <b>Цель:</b> Разобраться в содержании оценочных работ и научиться оценивать их качество и квалификацию оценщика.	Сравнительный подход к оценке на примере жилой недвижимости. Выбор аналогов. Расчет ценообразующих факторов. Проведение корректировки цен аналогов.	2

## 6. Самостоятельная работа обучающихся и текущий контроль успеваемости

### 6.1 Цели самостоятельной работы

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

## 6.2 Организация и содержание самостоятельной работы

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

После вводных лекций, в которых обозначается содержание дисциплины, её проблематика и практическая значимость, студентам выдаётся индивидуальное задание на курсовую работу. Максимальная оценка за выполненную курсовую работу – 12 баллов, в т.ч. 2 балла – за оформительскую часть, 8 баллов за раскрытие темы, 2 балла за устный ответ на вопросы по содержанию курсовой работы.

В рамках дисциплины проводятся 4 практических работы, которые защищаются устно. Максимальная оценка за каждую выполненную практическую работу – 5 баллов, минимальная – 3 балла. Темы практических занятий указаны в таблице 3.

Выполнение всех практических работ обязательно. В случае невыполнения работы по уважительной причине студент имеет право выполнить письменный реферат, по согласованной с преподавателем теме по модулю, по которому пропущена практическая работа. Возможная тематическая направленность реферативной работы для каждого учебно-образовательного модуля представлена в таблице 4.

Таблица 4. Примерные темы рефератов

№ п/п	Модуль	Темы рефератов
1.	Понятие об оценочной деятельности. История развития оценочного движения. Законодательство об оценке.	Оценочная деятельность в дореволюционной России. Переоценки основных фондов в советский период. Основные этапы становления независимой оценки в рыночной экономике. Последние изменения в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Международные стандарты оценки. Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков. Этические нормы в оценке. Дисциплинарная ответственность оценщика.

2.	Рынок недвижимости. Требования к оценщику и к отчету об оценке.	Особенности Российского рынка недвижимости. Анализ ценообразующих факторов на рынке недвижимости. Зависимая и независимая оценка. Форма и содержание отчета об оценке, требования законодательства. Государственное регулирование и саморегулирование на Российском рынке оценки. Порядок вступления в Саморегулируемую организацию оценщиков. Требования к членству. Имущественная ответственность оценщика. Отчет об оценке как судебное доказательство, ответственность оценщика.
3.	Право собственности и иные вещные права, сделки с объектами прав, оценка прав, обязательств, долгов.	Право собственности в странах с разным уровнем развития. Ограничения и обременения права собственности. Сравнение содержания правомочий и ценности разных имущественных прав. Обязательственные права, долги. Последние изменения в Российском законодательстве о недвижимости. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на недвижимое имущество.
4.	Принципы оценки, подходы к оценке.	Основные принципы оценки. Подходы и методы оценки. Подходы к оценке коммерческой недвижимости. Особенности оценки земельных участков. Базы для применения затратного подхода к оценке. Корректировки при сравнительном подходе к оценке. Роль анализа рынка в сравнительном и доходном подходе. Ставка капитализации и валовый рентный мультипликатор. Виды стоимости и цели оценки. Взвешивание результатов оценки и вывод итоговой величины стоимости.

Темы рефератов соответствуют темам лекций и практических занятий.

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

## 7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

### 7.1 Основная литература

1. Варламов, А.А. Земельный кадастр: учебник для вузов по спец. 310900 "Землеустройство", 311000 "Земельный кадастр", 311100 "Гор. кадастр": в 6 т.: в составе учебно-методического комплекса. Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости / А.А. Варламов, А.В. Севостьянов; Междунар. ассоц. "Агрообразование". - Москва: КолосС, 2006. - 264 с. - (Учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений) (УМК-У). - Библиогр.: с. 260. - Текст: непосредственный. - ISBN 5-9532-0390-X (Т. 5) - (ID=61522-12)
2. Варламов, А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник для вузов по направлению 120300 Землеустройство и кадастры и специальностям 310900 Землеустройство, 311000 Земельный кадастр, 311100 Городской кадастр / А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общей редакцией А.А. Варламова. - Москва: Форум, 2011. - 287 с.: ил. - (Высшее образование). - Текст: непосредственный. - ISBN 978-5-91134-443-6 - (ID=87297-9)
3. Оценка объектов недвижимости: учебник для вузов по спец. 080502 "Экономика и управление на предприятии отрасли (операции с недвижимым имуществом)" / А.Н. Асаул [и др.]; под ред. А.Н. Асаула. - Москва: Проспект, 2015. - 384 с. - ЭБС Университетская библиотека онлайн. - ISBN 978-5-392-19654-8. - URL: [https://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=443688&sr=1](https://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=443688&sr=1). - (ID=131429-0)

### 7.2 Дополнительная литература

1. Алексеева, Н.А. Государственный учет, регулирование и оценка недвижимости: учебное пособие по направлению подготовки "Землеустройство и кадастры" (уровень магистратуры) / Н.А. Алексеева; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия. - Ижевск: Ижевская государственная сельскохозяйственная академия, 2020. - ЭБС Лань. - Текст: электронный. - URL: <https://e.lanbook.com/book/158626>. - (ID=143578-0)
2. Варламов, А.А. Земельный кадастр: учебник для вузов по спец. "Землеустройство", "Земельный кадастр", "Городской кадастр": в 6 т. Т. 4: Оценка земель / А.А. Варламов. - М.: КолосС, 2008. - 464 с. - (Учебники и учебные пособия для студентов вузов). - Текст: непосредственный. - ISBN 978-5-9532-0678-5 - (ID=92841-5)
3. Гранова, И.В. Оценка недвижимости: тесты, задачи, практ. ситуации: учеб. пособие / И.В. Гранова. - 2-е изд. - СПб. [и др.]: Питер, 2002. - 254 с. : ил. - (Учебное пособие). - Библиогр.: с. 106 - 110. - ISBN 5-94723-031-3 - (ID=10177-8)
4. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: электронный учебник / Е.Н. Иванова; под ред. М.А. Федотовой. - М.: КноРус, 2011. - CD. - Текст: электронный. - (ID=89054-1)
5. Калиев, А.Ж. Оценка земли и недвижимости в городе: монография / А.Ж. Калиев. — Оренбург: ОГУ, 2017. — 167 с. — ISBN 978-5-9917612-2-1. — Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/159676> - (ID=143741-0)
6. Ломакин, Г.В. Оценка земли и иной недвижимости: учеб.-практ. пособие для дистанц. обучения / Г.В. Ломакин; Департамент кадровой политики и

образования мин. сел. хоз-ва и продовольствия РФ. - Москва: ГУЗ, 2001. - 210 с.: ил. - Библиогр. в конце гл. - ISBN 5-9215-0005-4 - (ID=8742-20)

7. Мурзин, А.Д. Недвижимость: основы экономики, оценки и кадастра: краткий курс по профильным дисциплинам / А.Д. Мурзин. - Ростов н/Д: Феникс, 2013. - 282 с. - (Высшее образование). - Текст: непосредственный. - ISBN 978-5-222-20299-9 - (ID=100531-6)

8. Оценка недвижимости: учебник для вузов / А.Г. Грязнова [и др.]; под ред.: А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - 2-е изд.; перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008. - 558 с. - ISBN 978-5-279-03235-8 - (ID=72048-34)

9. Тэпман, Л.Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов / Л.Н. Тэпман; под ред. В.А. Швандара. - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. - 304 с. - Библиогр.: с. 280. - Текст: непосредственный. - ISBN 5-238-00418-4 - (ID=57425-14)

### 7.3 Методические материалы

1. Вопросы к экзамену по дисциплине "Оценка земли и недвижимости" направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры. Профиль: Кадастр недвижимости: в составе учебно-методического комплекса / Каф. Геодезия и кадастр; сост. В.В. Карцева. - Тверь: ТвГТУ, 2017. - (УМК-В). - Сервер. - Текст: электронный. - URL: <http://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/GetDoc/Megapro/125709>. - (ID=125709-0)

2. Ершова, М. Л. Оценка недвижимости: учебно-методическое пособие / М. Л. Ершова. — Кострома: КГУ им. Н.А. Некрасова, 2020. — 20 с. — Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/160113> - (ID=143742-0)

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

4. Лекции по дисциплине: «Оценка земли и недвижимости» для бакалавров по направлению 21.03.02 Землеустройство и кадастры. Профиль: Кадастр недвижимости: в составе учебно-методического комплекса / Каф. Геодезия и кадастр; сост. В.В. Карцева. - Тверь: ТвГТУ, 2017. - (УМК-Л). - Сервер. - Текст: электронный. - URL: <http://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/GetDoc/Megapro/125716>. - (ID=125716-0)

5. Оценочные средства промежуточной аттестации в форме экзамена и курсовой работы по дисциплине "Оценка земли и недвижимости" направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры. Профиль: Кадастр недвижимости: в составе учебно-методического комплекса / Каф. Геодезия и кадастр; сост. В.В. Карцева. - Тверь: ТвГТУ, 2017. - (УМК-В). - Сервер. - Текст: электронный. - URL: <http://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/GetDoc/Megapro/125708>. - (ID=125708-0)

6. Примерная тематическая направленность курсовой работы по дисциплине "Оценка земли и недвижимости" направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры. Профиль: Кадастр недвижимости: в составе учебно-методического комплекса / Каф. Геодезия и кадастр; сост. В.В. Карцева. - Тверь: ТвГТУ, 2017. - (УМК-КП). - Сервер. - Текст: электронный. - URL: <http://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/GetDoc/Megapro/125710>. - (ID=125710-0)

7. Рогова, Т.А. Оценка объектов недвижимости: методические рекомендации / Т.А. Рогова, М.В. Катаева, А.А. Пех. — Владикавказ: Горский ГАУ, 2019. — 44 с. — Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/134569> - (ID=143743-0)

8. Темы рефератов по дисциплине "Оценка земли и недвижимости" направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры. Профиль: Кадастр недвижимости: в составе учебно-методического комплекса / Каф. Геодезия и кадастр; сост. В.В. Карцева. - Тверь: ТвГТУ, 2017. - (УМК-Т). - Сервер. - Текст: электронный. - URL: <http://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/GetDoc/Megapro/125713>. - (ID=125713-0)

### Периодические издания

1. Кадастр недвижимости: журнал. - Внешний сервер. - Текст: непосредственный. - Текст: электронный. - 4306-44. - URL: [http://www.roskadastr.ru/magazine/about\\_magasin/](http://www.roskadastr.ru/magazine/about_magasin/). - URL: [https://www.elibrary.ru/title\\_about.asp?id=28541](https://www.elibrary.ru/title_about.asp?id=28541). - (ID=77062-2)

2. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель: журнал. - Внешний сервер. - Текст: непосредственный. - Текст: электронный. - 8068-68. - URL: <http://panor.ru/magazines/zemleustroystvo-kadastr-i-monitoring-zemel.html>. - (ID=77238-37)

### 7.4 Программное обеспечение по дисциплине

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

Microsoft Office 2007 Russian Academic: OPEN No Level: лицензия № 41902814.

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

ЭБС и лицензионные ресурсы ТвГТУ размещены:

1. Ресурсы: <https://lib.tstu.tver.ru/header/obr-res>
2. ЭКТвГТУ: <https://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/Web>
3. ЭБС "Лань": <https://e.lanbook.com/>
4. ЭБС "Университетская библиотека онлайн": <https://www.biblioclub.ru/>
5. ЭБС «IPRBooks»: <https://www.iprbookshop.ru/>
6. Электронная образовательная платформа "Юрайт" (ЭБС «Юрайт»): <https://urait.ru/>
7. Научная электронная библиотека eLIBRARY: <https://elibrary.ru/>
8. Информационная система "ТЕХНОРМАТИВ". Конфигурация "МАКСИМУМ" : сетевая версия (годовое обновление) : [нормативно-технические, нормативно-правовые и руководящие документы (ГОСТы, РД, СНИПы и др.)]. Диск 1, 2, 3, 4. - М. :Технорматив, 2014. - (Документация для профессионалов). - CD. - Текст : электронный. - 119600 р. — (105501-1)
9. База данных учебно-методических комплексов: <https://lib.tstu.tver.ru/header/umk.html>

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

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

Возможна демонстрация лекционного материала с помощью мультимедийного оборудования.

## **9. Фонд оценочных средств промежуточной аттестации**

### **9.1 Фонд оценочных средств аттестации в форме экзамена**

Учебным планом экзамен по дисциплине не предусмотрен.

### **9.2 Фонд оценочных средств промежуточной аттестации в форме зачета**

1. Шкала оценивания промежуточной аттестации – «зачтено», «не зачтено».

2. Вид промежуточной аттестации в форме зачета.

Вид промежуточной аттестации устанавливается преподавателем:

по результатам текущего контроля знаний и умений, обучающегося без дополнительных контрольных испытаний или по результатам выполнения дополнительного итогового контрольного испытания при наличии у студентов задолженностей по текущему контролю.

3. Для дополнительного итогового контрольного испытания студенту в обязательном порядке предоставляется:

база заданий, предназначенных для предъявления обучающемуся на дополнительном итоговом контрольном испытании (типовой образец задания приведен в Приложении), задание выполняется письменно;

методические материалы, определяющие процедуру проведения дополнительного итогового испытания и проставления зачёта.

«зачтено» - выставляется обучающемуся при условии выполнения им всех контрольных мероприятий: посещение лекций в объеме не менее 80% контактной работы с преподавателем, выполнения и защиты всех практических работ.

### **Перечень вопросов дополнительного итогового контрольного испытания:**

1. Понятие об оценочной деятельности.
2. История развития оценочного движения.
3. Законодательство об оценке.
4. Роль и место оценки в рыночной экономике.
5. Государственное регулирование и саморегулирование оценочной деятельности.
6. Независимость оценщика.
7. Основные этапы развития оценочной деятельности в России.
8. Развитие независимой оценки в период рыночных отношений.
9. Опыт других стран.
10. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки.
11. Рынок недвижимости.

12. Требования к оценщику и к отчету об оценке.
13. Особенности формирования рынка недвижимости.
14. Структура рынка недвижимости, место оценочной деятельности.
15. Факторы спроса и предложения.
16. Цена и стоимость.
17. Факторы, влияющие на цену.
18. Уровень риска на рынке недвижимости.
19. Право собственности и иные вещные права, сделки с объектами прав, оценка прав, обязательств, долгов.
20. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Структура. Комментарии.
21. Юридическое понятие недвижимости.
22. Сделки с объектами прав.
23. Оценка прав, обязательств, долгов.
24. Право собственности и иные вещные права.
25. Ограничение прав.
26. Связь видов собственности с целями оценки и вещными правами, обязательствами и долгами.
27. Принципы оценки, подходы к оценке.
28. Методология оценки.
29. Основные принципы оценки.
30. Этапы выполнения оценки.
31. Цели и задачи оценки.
32. Затратный подход к оценке.
33. Область применения.
34. Оценка стоимости воспроизводства.
35. Стоимость прав пользования земельным участком.
36. Девелопмент.
37. Вывод о стоимости оп затратному подходу.
38. Доходный подход к оценке.
39. Область применения.
40. Доходы от эксплуатации недвижимости.
41. Доходная и производственная недвижимость.
42. Риски предпринимателя.
43. Сравнительный подход к оценке.
44. Область применения.
45. Разбор аналогов.
46. Виды корректировок.
47. Согласование результатов оценки.
48. Вывод итоговой величины стоимости недвижимости.

При ответе на вопросы допускается использование справочными данными, нормативно-правовыми актами, в том числе ГОСТами, методическими указаниями по выполнению практических работ в рамках данной дисциплины.

Пользование различными техническими устройствами не допускается. При желании студента покинуть пределы аудитории во время дополнительного итогового контрольного испытания задание после возвращения студента ему заменяется.

Преподаватель имеет право после проверки письменных ответов вопросы задавать студенту в устной форме уточняющие вопросы в рамках задания, выданного студенту.

Критерии выполнения контрольного испытания и условия проставления зачёта:

для категории «знать» (бинарный критерий):

Ниже базового – 0 балл.

Базовый уровень – 2 балла.

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

Отсутствие умения – 0 балл.

Наличие умения – 1 балла.

Критерии итоговой оценки за зачет:

«зачтено» – при сумме баллов 3 или 4;

«не зачтено» – при сумме баллов 2 и ниже.

Число заданий для дополнительного итогового контрольного испытания – 25

Число вопросов – 3 (1 вопрос для категории «знать» и 2 вопроса для категории «уметь»).

### 9.3 Фонд оценочных средств промежуточной аттестации в форме курсовой работы

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

2. Примерная тематическая направленность курсовой работы: «Оценка объекта жилищного фонда: квартиры или жилого дома» (по вариантам).

Таблица 4. Оцениваемые показатели для проведения промежуточной аттестации в форме курсовой работы

№ раздела	Наименование раздела	Баллы по шкале уровня
1	Введение (цель работы, задачи, используемые исходные материалы).	Выше базового - 2
		Базовый - 1
		Ниже базового - 0
2	Законодательные и методологические вопросы оценочной деятельности.	Выше базового - 2
		Базовый - 1
		Ниже базового - 0
3	Анализ рынка объекта жилищного фонда	Выше базового - 2
		Базовый - 1
		Ниже базового - 0
4	Характеристики объекта жилищного фонда и оценка сравнительным подходом	Выше базового - 2
		Базовый - 1
		Ниже базового - 0
5	Заключение	Выше базового - 2
		Базовый - 1
		Ниже базового - 0
6	Список использованных источников	Выше базового - 2
		Базовый - 1
		Ниже базового - 0

Курсовая работа носит исследовательский характер и является этапом подготовки к написанию ВКР.

5. Критерии оценки качества выполнения курсовой работы как по отдельным разделам, так и в целом следующие:

Критерии итоговой оценки за курсовую работу:

«отлично» - при сумме баллов от 10 до 12;

«хорошо» - при сумме баллов от 8 до 10;

«удовлетворительно» - при сумме баллов от 6 до 8;

«неудовлетворительно» - при сумме баллов менее 6.

5. Требования и методические указания по структуре, содержанию и выполнению работы:

Курсовая работа состоит из выполненной работы по соответствующей теме и пояснительной записке.

Дополнительные процедурные сведения:

а) требования к срокам выполнения работы и представления её руководителю содержатся в методических указаниях;

б) проверку и оценку работы осуществляет руководитель, который доводит до сведения обучающегося достоинства и недостатки работы и её оценку. Оценка проставляется в зачётную книжку студента и ведомость для курсовых работ. Если обучающийся не согласен с оценкой руководителя, проводится защита работы перед комиссией, которую назначает заведующий кафедрой;

В процессе выполнения курсовой работы руководитель осуществляет систематическое консультирование.

Общий объём пояснительной записки к курсовой работе составляет от 20 до 30 страниц машинописного текста формата А4.

Курсовой проект не подлежит обязательному внешнему рецензированию.

Отзыв руководителя обязателен и оформляется в виде отдельного документа.

Курсовые работы хранятся на кафедре в течение трех лет.

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

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

В учебный процесс внедрена субъект-субъектная педагогическая технология, при которой в расписании каждого преподавателя определяется время консультаций студентов по закреплённому за ним модулю дисциплины.

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

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

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

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

Направление подготовки бакалавров 21.03.02 Землеустройство и кадастры  
Профиль: Кадастр недвижимости  
Кафедра «Геодезия и кадастр»  
Дисциплина «Оценка земли и недвижимости»  
Семестр 8

**ЗАДАНИЕ ДЛЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ИТОГОВОГО КОНТРОЛЬНОГО  
ИСПЫТАНИЯ №\_1\_**

1. Вопрос для проверки уровня «ЗНАТЬ» – 0 или 1:  
**Требования к оценщику.**
2. Задание для проверки уровня «УМЕТЬ» - 0 или 1 балл:  
**Проанализировать понятие «Единый недвижимый комплекс».**
3. Задание для проверки уровня «УМЕТЬ» – 0 или 2 балла:  
**Рассчитать рыночную стоимость доходного объекта недвижимости  
методом прямой капитализации.**

**Критерии итоговой оценки за зачет:**

«зачтено» - при сумме баллов 3 или 4;

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

Составитель: к.т.н., доцент

\_\_\_\_\_ В.В. Карцева

Заведующий кафедрой: д.э.н.

\_\_\_\_\_ А.А. Артемьев