


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

УТВЕРЖДАЮ  
Проректор по учебно-  
воспитательной работе

 Э.Ю. Майкова

« 29 » 12 2016 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**  
дисциплины по выбору вариативной части Блока 1  
«Оценка земли и недвижимости»  
по направлению подготовки бакалавров  
21.03.02 Землеустройство и кадастры  
профиль подготовки  
Кадастр недвижимости

Виды профессиональной деятельности – научно-исследовательская;  
организационно-управленческая

Инженерно-строительный факультет  
Кафедра геодезии и кадастра  
Семестр 8

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

Разработчик программы: доцент кафедры ГиК, к.э.н. *Карцева В.В.*

Программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры ГиК «22» декабря 2016г., протокол № 5.

Заведующий кафедрой ГиК



Артемьев А.А.

Согласовано  
Начальник учебно-методического  
отдела УМУ



Барчуков Д.А.

Начальник отдела  
комплектования  
зональной научной библиотеки



Жмыхова О.Ф.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ.....	4
2 МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП.....	4
3 ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ.....	4
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ КОМПЕТЕНЦИЙ, ЗАКРЕПЛЁННЫХ ЗА ДИСЦИПЛИНОЙ В ОХОП.....	4
3.2 ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ.....	5
4 ТРУДОЕМКОСТЬ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ.....	5
5 СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	5
5.1 СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ.....	6
5.2 СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	6
5.3 ЛАБОРАТОРНЫЙ ПРАКТИКУМ.....	7
5.4 ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАНЯТИЯ.....	7
5.5 ПРАКТИКУМЫ, ТРЕНИНГИ, ДЕЛОВЫЕ И РОЛЕВЫЕ ИГРЫ.....	8
6 САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА ОБУЧАЮЩИХСЯ И ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ УСПЕВАЕМОСТИ.....	8
6.1 ЦЕЛИ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ.....	8
6.2 ОРГАНИЗАЦИЯ И СОДЕРЖАНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ.....	8
7 УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	10
8 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ.....	12
9 ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ.....	12
9.1 ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ АТТЕСТАЦИИ В ФОРМЕ ЭКЗАМЕНА.....	12
9.2 ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ В ФОРМЕ ЗАЧЕТА.....	13
9.3 ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ В ФОРМЕ КУРСОВОЙ РАБОТЫ.....	14
10 МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ИЗУЧЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ.....	15
12 ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В РАБОЧУЮ ПРОГРАММУ ДИСЦИПЛИНЫ.....	15

## **1 Цели и задачи дисциплины**

**Предметная область дисциплины** включает изучение правовых основ оценочной деятельности и основ теории оценки, формирование понимания значения оценочной деятельности в кадастровом учете объектов недвижимости.

**Объектами изучения** являются как отдельные объекты недвижимости: здания, сооружения, земельные участки, так и единые недвижимые комплексы, состоящие из земельных участков и неразрывно связанных с ними или технологически связанных зданий и сооружений (на примере объекта жилищного фонда).

**Основной целью** изучения дисциплины «Оценка земли и недвижимости» является формирование у бакалавра рыночного мировоззрения, умения ориентироваться в рыночной экономике.

**Задачами** дисциплины являются:

- изучение истории оценочной деятельности в России;
- изучение основных понятий, подходов и методов оценки;
- формирование способности анализировать ситуацию на рынке и делать самостоятельные выводы;
- получение знаний об основных требованиях к оценщику и отчету об оценке.

## **2 Место дисциплины в структуре ОП**

Дисциплина относится к дисциплинам по выбору вариативной части Блока 1 ОП ВО. Для изучения курса требуется знание дисциплин: «История земельных отношений и землепользования», «Почвоведение и инженерная геология», «Картография», «Физические методы оценки состояния недвижимости», «Основы градостроительства и планировка населенных мест», «Землеустройство», «Экономика недвижимости», «Техническая инвентаризация объектов недвижимости». Дисциплина изучается одновременно с дисциплинами: «Кадастр недвижимости», «Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости», «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров», «Мониторинг земель», «Учет и регистрация недвижимости», «Государственное регулирование земельных отношений», «Организация и планирование кадастровых работ», «Оценка земли и недвижимости». Она дает основу для более глубокого понимания смысла, цели и ответственности ведения кадастра недвижимости.

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

## **3 Планируемые результаты обучения по дисциплине**

### **3.1 Перечень компетенций, закреплённых за дисциплиной в ОХОП**

- способность использовать знания о современных технологиях и методиках кадастровой и экономической оценки, а также инвентаризации земель и других объектов недвижимости (ПКД-2).

### 3.2 Планируемые результаты обучения по дисциплине

**Компетенция (ПКД-2)** - способность использовать знания о современных технологиях и методиках кадастровой и экономической оценки, а также инвентаризации земель и других объектов недвижимости.

**Знать:**

- З1.1. законодательство в области оценочной деятельности;
- З1.2. основные термины и определения;
- З1.3. подходы и методы оценки;
- З1.4. требования к оценщику;
- З1.5. требования к отчету об оценке.

**Уметь:**

- У1.1. проводить анализ рынка недвижимости;
- У1.2. понимать суть сравнительного подхода к оценке недвижимости;
- У1.3. самостоятельно оценивать качество оценки и квалификацию оценщика.

**Владеть:**

- В1.1. методами сбора и обработки рыночной информации;
- В1.2. навыками оценки рыночной стоимости жилой недвижимости сравнительным подходом.

**Технологии формирования компетенции:** лекционные и практические занятия, самостоятельная работа, выполнение курсовой работы, подготовка и сдача экзамена.

### 4 Трудоемкость дисциплины и виды учебной работы

Таблица 1. Распределение трудоемкости дисциплины по видам учебной работы

Вид учебной работы	Зачетных единиц	Академических часов
Общая трудоемкость дисциплины	5	180
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>		70
В том числе:		
Лекции		28
Практические занятия (ПЗ)		42
Семинары (С)		не предусмотрены
Лабораторный практикум (ЛП)		не предусмотрены
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>		74+36 (экз)
В том числе:		
Курсовая работа (КР)		36
Расчетно-графические работы		не предусмотрены
Реферат		не предусмотрен
Другие виды самостоятельной работы: - подготовка к практическим занятиям		38
Контроль текущий и промежуточный (балльно-рейтинговый, экзамен)	1	36 (экз.)

### 5 Структура и содержание дисциплины

Структура и содержание дисциплины построены по модульно-блочному принципу. Под модулем дисциплины понимается укрупненная логико-

понятийная тема, характеризующаяся общностью использованного понятийно-терминологического аппарата.

### 5.1 Структура дисциплины

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

№	Наименование модуля	Труд-ть часы	Лекции	Практич. занятия	Лаб. работы	Сам. работа
1.	Понятие об оценочной деятельности. История развития оценочного движения. Законодательство об оценке.	39	6	8	-	16+ 9 (экз.)
2.	Рынок недвижимости. Требования к оценщику и к отчету об оценке.	47	6	12	-	20+ 9 (экз.)
3.	Право собственности и иные вещные права, сделки с объектами прав, оценка прав, обязательств, долгов	49	8	12	-	20+ 9 (экз.)
4.	Принципы оценки, подходы к оценке.	45	8	10	-	18+ 9 (экз.)
Всего на дисциплину		<b>180</b>	28	42	-	74+ 36 (экз.)

### 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.

Сделки с объектами прав. Оценка прав, обязательств, долгов. Право собственности 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 Лабораторный практикум

Учебным планом не предусмотрен.

### 5.4 Практические занятия

Общая цель проведения практических занятий – закрепление теоретических знаний, помощь в успешном освоении наиболее важных в практическом отношении вопросов курса. Практические занятия призваны способствовать пониманию основных задач технической инвентаризации недвижимости, облегчить изучение действующих методик. Вопросы, выносимые на практическое занятие, раскрывают рассматриваемую тему, дают детальное представление об изучаемой проблеме. Бакалавр на основе анализа приводимой литературы должен уметь аргументировано изложить свое мнение и решить практические задачи.

Таблица 3. Практические занятия и их трудоемкость

Порядковый номер модуля. Цели практических занятий	Наименование практических занятий	Трудоемкость в часах
<b>Модуль 1</b> Цель: 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.	8
<b>Модуль 2</b> Цель: 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.	12

<p><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.</p>	<p>Гражданский Кодекс Российской Федерации. Юридическое и физическое понятия недвижимости. Содержание права собственности и иных вещных прав. Обременения права собственности.</p>	<p>12</p>
<p><b>Модуль 4</b>  <b>Цель:</b> Разобраться в содержании оценочных работ и научиться оценивать их качество и квалификацию оценщика.</p>	<p>Сравнительный подход к оценке на примере жилой недвижимости. Выбор аналогов. Расчет ценообразующих факторов. Проведение корректировки цен аналогов.</p>	<p>10</p>

### **5.5 Практикумы, тренинги, деловые и ролевые игры**

Учебным планом не предусмотрены.

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

### **6.1 Цели самостоятельной работы**

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

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

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

После первых аудиторных занятий, в которых обозначается содержание дисциплины, её проблематика и практическая значимость, студентам выдаётся индивидуальное задание на курсовую работу.

В рамках дисциплины проводятся 4 практических занятий, которые защищаются посредством тестирования или устным опросом (по желанию обучающегося). 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	<p>Понятие об оценочной деятельности. История развития оценочного движения. Законодательство об оценке.</p>	<p>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.</p>
2	<p>Рынок недвижимости. Требования к оценщику и к отчету об оценке.</p>	<p>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.</p>
3	<p>Право собственности и иные вещные права, сделки с объектами прав, оценка прав, обязательств, долгов.</p>	<p>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.</p>
4	<p>Принципы оценки, подходы к оценке.</p>	<p>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.</p>

Темы рефератов соответствуют темам лекций и практических занятий.

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

Текущий контроль успеваемости осуществляется с использованием модульно-рейтинговой системы обучения и оценки текущей успеваемости обучающихся в соответствии с СТО СМК 02.102-2012.

## 7 Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

### 7.1 Основная литература

1. Оценка недвижимости: учеб. для вузов / Грязнова, А.Г., Федотова, М.А., Артеменко, И.Л., [и др.]; под ред.: А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой - М.: Финансы и статистика, 2008. - 558 с. - (72048-35) (У9(2); О-93)
2. Оценка объектов недвижимости: учебник для вузов по спец. 310900 "Землеустройство", 311000 "Земельный кадастр", 311100 "Городской кадастр" / А. А. Варламов, С. И. Комаров ; под общ. ред. А. А. Варламова. – М.: ФОРУМ, 2011. - 526 с. - (71602-10)
3. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков: учеб. пособие для студентов по спец. "Финансы и кредит" / В. И. Петров; под ред. М.А. Федотовой; Фин. акад. при правительстве РФ. - 2-е изд.; перераб. и доп. - М.: КноРус, 2008. - 220 с. - Библиогр.: с. 218 - 220. - ISBN 978-5-85971-938-9 – (66961-23)

### 7.2 Дополнительная литература

1. Варламов, А.А. Земельный кадастр: учебник для вузов по спец. 310900 "Землеустройство", 311000 "Земельный кадастр", 311100 "Гор. кадастр": в 6 т. Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости / А. А. Варламов, А. В. Севостьянов; Междунар. ассоц. "Агрообразование". - М.: КолосС, 2006. - 264 с. - (Учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений). - Библиогр.: с. 260. - ISBN 5-9532-0390-X (Т. 5) – (61522-12)
2. Карцева, В.В. Оценка объектов недвижимости [Текст]: курс лекций/ Тверской гос. техн. ун-т, Каф. ГиК - Тверь: ТГТУ, 2006. - 89 л. - (61241-1) (У9(2); К 27)
3. Мурзин, А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент : учеб. пособие для студентов по спец. 080504 "Гос. и муницип. упр." / А. Д. Мурзин. - Ростов н/Д: Феникс, 2013. - 217 с. - (Высшее образование). - ISBN 978-5-222-21129-8 – (100530-6)
4. Наназашвили, И.Х. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости: учеб. пособие / И. Х. Наназашвили, В. А. Литовченко, В. И. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2009. - 421 с. - Библиогр.: с. 423 - 426. - ISBN 978-5-06-006004-1 – (79334-2)
5. Наназашвили, И.Х. Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов, обучающихся по спец. 291500 - Экспертиза и упр. недвижимостью / И. Х. Наназашвили, В. А. Литовченко. - М.: Архитектура-С, 2005. - 198, [1] с.: ил. - Библиогр.: с. 196 - 197. - ISBN 5-9647-0066-7 – (81624-4)
6. Орлов, С.В. Рыночная оценка имущества города: учеб. пособие для вузов по экон. спец. / С. В. Орлов, Ю. А. Цыпкин. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. - 239 с. - Библиогр.: с. 237 - 238. - ISBN 5-238-00411-7 – (11160-3)
7. Оценка земельных ресурсов: [практ. пособие] / В. П. Антонов [и др.]; Ин-т оценки природных ресурсов; под общ. ред.: В.П. Антонова, П.Ф. Лойко. - М. [и др.]: Ин-т оценки природных ресурсов, 1999. - 361 с. - (Русская оценка: теория и практика). - ISBN 5-89722-015-8 – (16873-7)

8. Оценка недвижимости: учеб. пособие по напр. 080500 "Менеджмент" / Т. Г. Касьяненко [и др.]. - М.: КноРус, 2010. - 752 с. - Библиогр.: с. 751 - 752 с. - ISBN 978-5-406-00147-9 – (78849-6)
9. Оценка природных ресурсов: учеб. пособие / В. П. Антонов [и др.]; Ассоц. "Русская оценка"; под общ. ред.: В.П. Антонова, П.Ф. Лойко; Ин-т оценки природных ресурсов. - М.: Ин-т оценки природных ресурсов, 2002. - 475 с. - (Русская оценка: теория и практика). - Библиогр. в конце гл. - ISBN 5-89722-045-X – (16872-7)
10. Оценка стоимости имущества: учеб. пособие для вузов по спец. "Антикризис. упр." и др. экон. спец. / О. М. Ванданимаева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. - М.: Московский фин.-пром. ун-т "Синергия", 2012. - 732 с. + 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). - (Университетская серия). - ISBN 978-5-4257-0027-8 – (92997-1)
11. Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества: учеб. пособие. Кн. 2 / Н. В. Мирзоян [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. - М.: Маркет ДС, 2009. - 727 с. - (Университетская серия). - Библиогр.: с. 716 - 727. - ISBN 978-5-94416-054-6 – (-80000-4)
12. Плата за землю. Оценка земли: комментарии законодательства. Разъяснения. Вопросы и ответы. - М.: Экзамен, 2008. - 415 с. - (Консультация юриста). - ISBN 978-5-377-00863-7 – (71919-2)
13. Попков, В.П. Оценка бизнеса. Схемы и таблицы: учеб. пособие по напр. 540400 - Социально-экон. образование / В. П. Попков, Е. В. Евстафьева. - СПб. [и др.]: Питер, 2007. - 236 с. - (Учебное пособие). - Библиогр.: с. 225 - 228. - ISBN 978-5-469-01353-2 – (65574-10)
14. Севостьянов, А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции: учебник для среднего проф. образ. / А. В. Севостьянов. - М.: Академия, 2008. - 304 с. - Библиогр.: с. 302 - 303. - ISBN 978-5-7695-4722-5 – (75365-5)
15. Симионова, Н.Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: учеб. пособие / Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина. - Ростов н/Д: МарТ, 2006. - 447 с. - (Экономика и управление). - Библиогр.: с. 377 - 380. - ISBN 5-241-00702-4 – (59534-6)
16. Соловьев, М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): учеб. пособие / М. М. Соловьев; Гос. ун-т; Высш. шк. экономики. - М.: ГУ ВШЭ, 2002. - 224 с. - Библиогр.: с. 222. - ISBN 5-7598-0089-2 – (10366-4)
17. Тэпман, Л.Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов / Л. Н. Тэпман; под ред. В.А. Швандара. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. - 304 с. - Библиогр.: с. 280. - ISBN 5-238-00418-4 – (57425-15)
18. Федотова, М.А. Оценка недвижимости и бизнеса: учебник / Федотова, М.А., Уткин, З.А. - М.: Тандем: ЭКМОС, 2000. - 351 с. - (7380-2)
19. Щербакова, Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учеб. пособие для вузов / Н. А. Щербакова. - М.: Омега-Л, 2011. - 269 с. - (Высшее финансовое образование). - Библиогр.: с. 246 - 249. - ISBN 978-5-370-01582-3 – (83641-2)

### 7.3 Программное и коммуникационное обеспечение

1. ЭБС и лицензионные ресурсы ТвГТУ размещены:

<http://lib.tstu.tver.ru/index.php/obr-res>

2. УМК размещен:

<http://cdokp.tstu.tver.ru/site.center/emclookup.aspx?s=4&list=0&cid=474&spid=94&sfid=33>

### 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

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

2. Уровни сформированности содержания компетенций и показатели уровней сформированности компетенций в баллах.

Таблица 5. Уровни и показатели уровней сформированности компетенций

Порядковый номер компетенции	Коды содержания компетенций	Модули	Уровни сформированности содержания компетенции	Баллы по шкале уровня
1	31.1, 31.2, 31.3, 31.4, 31.5	Модуль 1, 2	Ниже базового	0
			Базовый	1
			Повышенный	2
1	У1.1, У1.2, У1.3	Модуль 2, 3	Отсутствие умения	0
			Наличие умения	1
1	В1.1, В1.2	Модуль 3, 4	Отсутствие владения	0
			Наличие владения	2

3. Виды критериев уровня сформированности компетенций:

Допуск до экзамена (бинарный критерий) – допущен или не допущен. Показателем является выполнение всех контрольных мероприятий по текущему контролю успеваемости.

Критерии оценки и ее значения для категории «знать» (количественный критерий):

Ниже базового – 0 баллов.

Базовый уровень (репродуктивные знания) – 1 балл.

Повышенный уровень (продуктивные знания) – 2 балла.

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

Отсутствие умения – 0 баллов.

Наличие умения – 1 балл.

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

Отсутствие владения – 0 баллов.

Наличие владения – 2 балла.

4. Вид экзамена – письменный экзамен.

5. Форма экзаменационного билета.

Билет соответствует утвержденной Положением о рабочих программах дисциплин, соответствующих ФГОС ВО, форме. Типовой образец экзаменационного билета приведен в Приложении. Обучающемуся даётся право выбора заданий из числа, содержащихся в билете, принимая во внимание оценку, на которую он претендует.

С целью повышения ответственности обучающегося за результат экзамена устанавливаются следующие требования:

частично правильные ответы с дробными баллами не предусмотрены;

верное выполнение задания (решения задачи) не допускает любых погрешностей по существу задания.

6. Критерии оценки за экзамен:

«отлично» – при сумме баллов 5 или 6;

«хорошо» – при сумме баллов 4;

«удовлетворительно» – при сумме баллов 3;

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

7. База заданий, предназначенных для предъявления студентам на экзамене.

Число экзаменационных билетов – 20. Число вопросов (заданий) в экзаменационном билете – 4.

8. Методические материалы, определяющие процедуру проведения экзамена

Продолжительность экзамена – 60 минут.

При ответе на вопросы экзамена допускается использование справочными данными, ГОСТами, методическими указаниями по выполнению лабораторных работ в рамках данной дисциплины.

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

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

Иные нормы, регламентирующие процедуру проведения экзамена, представлены в Положении о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации студентов, утвержденном ректором 11 апреля 2014г.

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

Учебным планом зачет по дисциплине не предусмотрен.

### 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».** Работа выполняется по вариантам.

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

3. Перечень компетенций, формируемых в процессе выполнения курсовой работы: способностью использовать знания о современных технологиях и методиках кадастровой и экономической оценки, а также инвентаризации земель и других объектов недвижимости (ПКД-2).

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

За систематичность работы присваивается 1 балл.

За правильность оформления в соответствии с ГОСТ – 1 балл.

За полноту содержания и правильность выводов – 1-3 балла.

За устную защиту – 1-2 балла.

Критерии итоговой оценки за курсовую работу:

«отлично» – при сумме баллов 6 или 7;

«хорошо» – при сумме баллов 5 или 4;

«удовлетворительно» – при сумме баллов 3;

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

Продолжительность выполнения курсовой работы – весь семестр.

Требования к оформлению изложены в методических указаниях.

Продолжительность защиты – 10 минут.

При ответе на вопросы допускается использование справочными данными, лекциями. Пользование различными техническими устройствами не допускается.

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) работа не подлежит внешнему рецензированию.

В процессе выполнения курсовой работы руководитель осуществляет систематическое консультирование.

Графическая часть работы конкретизируется руководителем.

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

#### **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 закрепленному 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.

#### **12 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.



**Приложение**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

**«Тверской государственный технический университет»  
(ТвГТУ)**

**Направление подготовки бакалавров 21.03.02 Землеустройство и кадастры  
Профиль подготовки: кадастр недвижимости**

Кафедра «Геодезии и кадастра»  
Дисциплина «Оценка земли и недвижимости»  
Семестр 8

## **ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1**

1. Вопрос для проверки уровня «ЗНАТЬ» – 0 или 1 или 2 балла:  
**Юридическое и физическое содержание понятия «недвижимость»**

2. Задание для проверки уровня «УМЕТЬ» - 0 или 1 балл:  
**Составить краткую характеристику единого недвижимого комплекса по представленным документам.**

3. Задание для проверки уровня «УМЕТЬ» - 0 или 1 балл:  
**Выделить основные ценообразующие факторы для подбора аналогов при оценке свободного земельного участка из земель населенных пунктов под магазин.**

4. Задание для проверки уровня «ВЛАДЕТЬ» – 0 или 2 балла:  
**Рассчитать валовый рентный мультипликатор при известном уровне годового дохода от сдачи в аренду нежилого помещения и средней рыночной удельной цене.**

**Критерии итоговой оценки за экзамен:**

«отлично» - при сумме баллов 5 или 6;

«хорошо» - при сумме баллов 4;

«удовлетворительно» - при сумме баллов 3;

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

Составитель: доцент кафедры ГиК, к.э.н.

\_\_\_\_\_ В.В. Карцева

Заведующий кафедрой ГиК: д.э.н.

\_\_\_\_\_ А.А. Артемьев



**ПРИЛОЖЕНИЕ К РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ**  
 дисциплины по выбору вариативной части Блока 1  
**«Оценка земли и недвижимости»**  
 по направлению подготовки бакалавров 21.03.02 Землеустройство и кадастры  
 Профиль подготовки - Кадастр недвижимости

Заочная форма обучения (ИДПО)  
 Курс 4

**4 Трудоемкость дисциплины и виды учебной работы**

Таблица 1. Распределение трудоемкости дисциплины по видам учебной работы

Вид учебной работы	Зачетных единиц	Академических часов
Общая трудоемкость дисциплины	<b>5</b>	<b>180</b>
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>		16
В том числе:		
Лекции		8
Практические занятия (ПЗ)		8
Семинары (С)		не предусмотрены
Лабораторный практикум (ЛП)		не предусмотрены
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>		155+9 (экз)
В том числе:		
Изучение теоретической части дисциплины		100
Курсовая работа (КР)		36
Расчетно-графические работы		не предусмотрены
Реферат		не предусмотрен
Другие виды самостоятельной работы: - подготовка к практическим занятиям		19
Контроль текущий и промежуточный (балльно-рейтинговый, экзамен)	1	9 (экз.)

**5.1. Структура дисциплины**

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

№	Наименование модуля	Труд-ть часы	Лекции	Практич. занятия	Лаб. работы	Сам. работа
1.	Понятие об оценочной деятельности. История развития оценочного движения. Законодательство об оценке.	44	2	2	-	38+ 2 (экз.)
2.	Рынок недвижимости. Требования к оценщику и к отчету об оценке.	44	2	2	-	38+ 2 (экз.)
3.	Право собственности и иные вещные права, сделки с объектами прав, оценка прав, обязательств, долгов.	44	2	2	-	38+ 2 (экз.)
4.	Принципы оценки, подходы к оценке.	48	2	2	-	41+ 3 (экз.)
Всего на дисциплину		<b>180</b>	8	8	-	155+ 9 (экз.)

### 5.3. Лабораторный практикум

Учебным планом не предусмотрен.

### 5.4. Практические и (или) семинарские занятия

Таблица 3. Практические занятия и их трудоемкость

Порядковый номер модуля. Цели практических занятий	Наименование практических занятий	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

### 5.5. Практикумы, тренинги, деловые и ролевые игры

Учебным планом не предусмотрены.

## 6. САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА ОБУЧАЮЩИХСЯ И ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ УСПЕВАЕМОСТИ.

### 6.1. Цели самостоятельной работы

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

### 6.2. Организация и содержание самостоятельной работы

Самостоятельная работа заключается в изучении отдельных тем курса по заданию преподавателя по рекомендуемой им учебной и научной литературе, периодическим изданиям, информацией из Интернет- ресурсов; в подготовке к практическим занятиям, выполнению курсовой работы, в подготовке к экзамену.

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 и научной литературе, периодическим изданиям, информацией из Интернет- ресурсов; в подготовке к практическим занятиям, выполнению курсовой работы, в подготовке к экзамену.

После установочных лекций, на которых дается краткое содержание дисциплины, ее проблематика и практическая значимость, студентам выдается задание на курсовую работу.

Курсовая работа состоит в выполнении процедур кадастровой оценки объекта жилищного фонда по индивидуальному варианту. Индивидуальный вариант базируется на предложенной кафедрой тематике.

Курсовая работа выполняется согласно методическим указаниям и сдается на кафедру не позднее, чем за две недели до начала экзаменационной сессии – лично, через представителя или почтовой службой.

В рамках дисциплины проводятся 4 (8 ч.) лекционных и 4 (8 ч.) практических занятия. Темы практических занятий указаны в таблице 3.

Оценивание осуществляется путём устного опроса по содержанию и качеству выполненного курсовой работы.

**ПРИЛОЖЕНИЕ К РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ**  
дисциплины по выбору вариативной части Блока 1

**«Оценка земли и недвижимости»**

по направлению подготовки бакалавров 21.03.02 Землеустройство и кадастры  
Профиль подготовки - **Кадастр недвижимости**

Заочная форма обучения (ИДПО)

Курс 4

**4 Трудоемкость дисциплины и виды учебной работы**

Таблица 1. Распределение трудоемкости дисциплины по видам учебной работы

<b>Вид учебной работы</b>	<b>Зачетных единиц</b>	<b>Академических часов</b>
Общая трудоемкость дисциплины	<b>5</b>	<b>180</b>
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>		16
В том числе:		
Лекции		8
Практические занятия (ПЗ)		8
Семинары (С)		не предусмотрены
Лабораторный практикум (ЛР)		не предусмотрены
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>		155+9 (экз)
В том числе:		
Изучение теоретической части дисциплины		100
Курсовая работа (КР)		36
Расчетно-графические работы		не предусмотрены
Реферат		не предусмотрен
Другие виды самостоятельной работы: - подготовка к практическим занятиям		19
Контроль текущий и промежуточный (балльно-рейтинговый, экзамен)	1	9 (экз.)

**5.1. Структура дисциплины**

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

<b>№</b>	<b>Наименование модуля</b>	<b>Труд-ть часы</b>	<b>Лекции</b>	<b>Практич. занятия</b>	<b>Лаб. работы</b>	<b>Сам. работа</b>
1.	Понятие об оценочной деятельности. История развития оценочного движения. Законодательство об оценке.	44	2	2	-	38+ 2 (экз.)
2.	Рынок недвижимости. Требования к оценщику и к отчету об оценке.	44	2	2	-	38+ 2 (экз.)
3.	Право собственности и иные вещные права, сделки с объектами прав, оценка прав, обязательств, долгов.	44	2	2	-	38+ 2 (экз.)
4.	Принципы оценки, подходы к оценке.	48	2	2	-	41+ 3 (экз.)
Всего на дисциплину		<b>180</b>	8	8	-	155+ 9 (экз.)

### 5.3. Лабораторный практикум

Учебным планом не предусмотрен.

### 5.4. Практические и (или) семинарские занятия

Таблица 3. Практические занятия и их трудоемкость

Порядковый номер модуля. Цели практических занятий	Наименование практических занятий	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

### 5.5. Практикумы, тренинги, деловые и ролевые игры

Учебным планом не предусмотрены.

## 6. САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА ОБУЧАЮЩИХСЯ И ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ УСПЕВАЕМОСТИ.

### 6.1. Цели самостоятельной работы

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

### 6.2. Организация и содержание самостоятельной работы

Самостоятельная работа заключается в изучении отдельных тем курса по заданию преподавателя по рекомендуемой им учебной и научной литературе, периодическим изданиям, информацией из Интернет-ресурсов; в подготовке к практическим занятиям, выполнению курсовой работы, в подготовке к экзамену.

После установочных лекций, на которых дается краткое содержание дисциплины, ее проблематика и практическая значимость, студентам выдается задание на курсовую работу.

Курсовая работа состоит в выполнении процедур оценки объекта жилищного фонда по индивидуальному варианту. Индивидуальный вариант базируется на предложенной кафедрой тематике.

Курсовая работа выполняется согласно методическим указаниям и сдается на кафедру не позднее, чем за две недели до начала экзаменационной сессии – лично, через представителя или почтовой службой.

В рамках дисциплины проводятся 4 (8 ч.) лекционных и 4 (8 ч.) практических занятия. Темы практических занятий указаны в таблице 3.

Оценивание осуществляется путём устного опроса по содержанию и качеству выполненного курсовой работы.