

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

**Филиал федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего образования
«Майкопский государственный технологический университет»
в поселке Яблоновском**

**Методические рекомендации
для изучения и самостоятельной работы по дисциплине
«Оценка земель и недвижимости»
для обучающихся по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры**



Яблоновский 2018

УДК 332.5 (07)
ББК 65.32-5
М-54

Печатается по решению кафедры (протокол № 2 от 07.09.2018 г.).

Методические рекомендации для изучения и самостоятельной работы по дисциплине «Оценка земель и недвижимости» для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры / Щербатова Т.А., Щербатов И.В. – Яблоновский, 2018. – 19 с.

Содержание

Введение	4
1. Содержание дисциплины	5
2. Примерный перечень заданий для контрольной работы	7
3. Тесты для самоконтроля	9
4. Тематика рефератов	12
5. Темы научных дискуссий (круглых столов)	13
6. Вопросы к экзамену	13
7. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений и навыков, и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций	14
8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины	19

Введение

Целью дисциплины «Оценка земель и недвижимости» является формирование личного, теоретического и практического опыта в сфере оценки земель и иной недвижимости, а также развитие у обучающихся способности принятия оптимальных решений в профессиональной деятельности.

Задачи: сформулировать понятийный аппарат, необходимый при оценке объектов недвижимости; раскрыть сущность оценки недвижимости и процессов, сопровождающих оценку; научить систематизировать и анализировать информацию о рынке недвижимости; раскрыть основной смысл, показать сущность, характеристики подходов и методов к оценке объектов недвижимости; научить квалифицированно применять подходы и методы к оценке недвижимости; раскрыть сущность анализа вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости; раскрыть специфику оценки земельных участков.

Изучению курса «Оценка земель и недвижимости» предшествует освоение дисциплин «Почвоведение и инженерная геология», «Кадастр недвижимости и мониторинг земель», «Экономика», «Типология объектов недвижимости». Знания, полученные при изучении данной дисциплины, помогут в будущей профессиональной деятельности выпускников.

В результате изучения дисциплины бакалавр должен:

знать: цели, задачи, содержание оценки земель и недвижимости; правовые и финансовые аспекты оценки земель и недвижимости; основные методы оценки земель и недвижимости; методы определения эффективности оценки земель и недвижимости на разных стадиях функционирования; процесс оценки земель и недвижимости; состав и структуру документов;

уметь: классифицировать земли и недвижимость; определять факторы, оказывающие влияние на оценку земель и недвижимости; выполнять анализ рынка земель и недвижимости для различных целей; проводить оценку земель и недвижимости в соответствии со стандартами, составлять проекты развития недвижимости и управления ею;

владеть: навыками ведения кадастра земель и недвижимости; оценки рыночной стоимости единичных земельных объектов и недвижимости, включая такой важный курс, как участок земли, и массовой оценки недвижимости, в том числе кадастровой оценки земель городских и сельских поселений, а также межселенных территорий; составления отчетной и учетной документации; применения различных методик оценки.

1. Содержание дисциплины

Тема 1. Формирование и функционирование рынка земли в России

Основные теоретические положения формирования рынка товаров.

Особенности формирования рынка недвижимости.

Развитие земельного рынка в Российской Федерации.

Тема 2. Понятие и классификация объектов недвижимости

Понятие недвижимости.

Классификация объектов недвижимости.

Тема 3. Нормативно-правовая основа оценки объектов недвижимости

Правовое регулирование в сфере недвижимости.

Виды операций (сделок) с недвижимостью.

Тема 4. Принципы оценки земельных участков и иных объектов недвижимости

Принцип полезности, являющийся исходным принципом оценки стоимости с позиций недвижимости, означающий способность объекта недвижимости удовлетворять потребности собственника в конкретном месте и периоде времени.

Принцип замещения.

Принцип ожидания.

Принцип остаточной продуктивности.

Принцип вклада.

Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи.

Принцип сбалансированности (пропорциональности)

Принцип оптимальных величин, или принцип оптимального экономического размера.

Принцип экономического разделения.

Принцип спроса и предложения.

Принцип зависимости.

Принцип соответствия.

Принцип изменения.

Принцип наиболее эффективного использования.

Тема 5 Земельная рента и учет при оценке земельных участков

Понятие ренты.

Экономическая причина дифференциальной ренты.

Монопольная земельная рента.

Основные группы методик при определении дифференциальной ренты.

Стоимость земли при оценке двумя способами (затраты, и доходы) с помощью трех моделей.

Тема 6. Экономические аспекты оценки земли и иной недвижимости.

Экономические теории стоимости и оценки недвижимости.

Классификация видов стоимости

Тема 7. Методы оценки стоимости земельного участка

Метод сравнения продаж.

Метод выделения.

Метод распределения.

Метод остатка.

Метод предполагаемого использования.

Тема 8. Оценка недвижимости методами сравнительного подхода

Элементы сравнения.

Оцениваемые права собственности.

Условия продажи.

Местоположение.

Физические характеристики

Тема 9. Оценка недвижимости методами доходного подхода.

Основные положения доходного подхода.

Виды доходов и методы их прогнозирования.

Метод расчета общего коэффициента капитализации

Тема 10 Оценка недвижимости методами затратного подхода.

Основные положения затратного подхода.

Оценка стоимости улучшений.

Определение (оценка) износа зданий и сооружений.

2. Примерный перечень заданий для контрольной работы

Вариант 1

1. В чем заключаются особенности земли как объекта стоимостной оценки?
2. В чем состоит отличие между кадастровой и рыночной оценкой земельных участков?
3. Решить задачу: Стоимость земельного участка, купленного за 5000 дол., ежегодно увеличивается на 7%. На какую сумму по сравнению первоначальной стоимостью возрастет стоимость земельного участка через восемь лет?

Вариант 2

1. Каким образом возникает право частной собственности граждан и юридических лиц на землю?
2. Какие объекты относятся Гражданским кодексом РФ к недвижимым вещам?
3. Решить задачу: Оцените стоимость земельного участка, на котором находится недавно построенное сооружение стоимостью 450 млн. руб. Продолжительность экономической жизни сооружения 40 лет, соответствующая ставка дохода на инвестиции равна 12%. В первый год эксплуатации земельный участок с сооружением принесли чистый операционный доход в 65 млн. руб. Норма возмещения капитала для сооружения рассчитывается по аннуитетному методу.

Вариант 3

1. Из каких юридических понятий складывается правовой режим земельного участка?
2. Какие методы оценки земли включает доходный подход?
3. Решить задачу: Определите стоимость земельного участка под строительство автозаправочной станции на три колонки. Капитальные вложения на одну колонку составляют 40500 дол. Анализ эксплуатации действующих АЗС с аналогичным местоположением дает следующие данные:
 - в течение часа с одной колонки в среднем в сутки продают 30 литров бензина;
 - срок экономической жизни АЗС составляет 10 лет;
 - возмещение инвестиций в АЗС производится по прямолинейному методу;
 - с учетом затрат времени на пересмену персонала, текущий ремонт и других потерь АЗС работает 30 дней в году;
 - планируемый доход на инвестиции составляет 16%.

Вариант 4

1. Укажите различие между принципами сбалансированности и соответствия.
2. Для оценки стоимости каких земельных участков может быть использован метод остатка?
3. Решить задачу: Определите стоимость земельного участка под строительство автозаправочной станции на три колонки. Капитальные вложения на одну колонку составляют 40500 дол. Анализ эксплуатации действующих АЗС с аналогичным местоположением дает следующие данные:
 - в течение часа с одной колонки в среднем в сутки продают 30 литров бензина;
 - срок экономической жизни АЗС составляет 10 лет;

- возмещение инвестиций в АЗС производится по прямолинейному методу;
- с учетом затрат времени на пересмену персонала, текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году;
- планируемый доход на инвестиции составляет 16%.

Вариант 5

1. На каких принципах оценки базируется затратный подход?
2. Между какими субъектами и по поводу каких объектов возникают земельные отношения?
3. Решить задачу: Чистый доход от продажи урожая с участка земли составил 2500 дол. Срок окупаемости затрат в с/х производство – 10 лет. Определите стоимость земельного участка.

Вариант 6

1. Какие земельные участки в настоящее время в свободном гражданском обороте?
2. Какие ограничения прав собственности существуют для иностранных юридических и физических лиц в Российской Федерации?
3. Решить задачу: Используя метод разбивки на участки, определите стоимость земельного массива площадью 40 соток.

Планируется разбить данный массив на четыре участка по 10 соток каждый.

Предполагаемая цена продажи всех участков определена в 120000 дол. (30000 дол. За один участок).

Издержки на освоение и продажу относятся к настоящему времени и составят, дол.:

- прямые издержки на освоение – 35000;
- управление, охрана и контроль – 5000;
- накладные расходы – 10000;
- прибыль подрядчика – 13000;
- издержки по продаже – 4000;
- текущие расходы (налоги, страхование) – 5000;
- прибыль застройщика – 18000.

Запланировано, что застройщик будет продавать один участок в конце каждого месяца. Месячная ставка дисконтирования для данного типа инвестиций определена в 2%.

Вариант 7

1. Какие убытки и потери возмещаются при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд?
2. В чем заключается экономическое содержание затратного подхода при оценке земельных участков?
3. Решить задачу: Используя метод разбивки на участки, определите стоимость земельного массива площадью 30 га при строительстве трех коттеджей на 1 га. Предполагаемая цена продажи благоустроенного участка 10000 ден. ед. Издержки на планировку, подготовку и благоустройство относятся к настоящему времени и составят 150000 ден. ед. Все остальные затраты и поступления от продажи отнесены к концу

каждого соответствующего года. Административные расходы и накладные расходы равны 25% от общей цены продажи. Плата за кредит, расходы на содержание и прибыль составят 40% валового дохода. Ежегодно планируется продавать по 30 участков размером 1/3 га. С учетом стоимости капитала и ожидаемого риска ставка дисконтирования определена в 10%.

Вариант 8

1. Какие изменения в формах собственности предусмотрены Земельным кодексом Российской Федерации?
2. На каких принципах оценки базируется доходный подход?
3. Решить задачу: Оцените массив земли общей площадью 50 соток, который застройщик планирует разделить на пять участков по 10 соток каждый. Цена продажи участка 3000 дол.

Вариант 9

1. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка?
2. По каким признакам проводится сегментирование земельного рынка?
3. Решить задачу: Застройщик будет продавать один участок в конце каждого года. Ставка дисконтирования для данного типа инвестиций определена в 10%.

Издержки относятся пропорционально к концу каждого года и составляют в долларах:

- проектирование, расчистка, инженерная подготовка – 4900;
- управление и охрана – 500;
- накладные расходы на прибыль подрядчика – 800;
- маркетинг – 300;
- текущие расходы (налоги, страхование) – 500;
- прибыль предпринимателя – 1000.

Вариант 10

1. Какие этапы расчета стоимости предполагает оценка по затратам на инфраструктуру?
2. В чем заключаются преимущества и недостатки доходного подхода к оценке земли?
3. Решить задачу: Какую сумму предприятию необходимо один раз перечислить на счет в банк, начисляющий 16% годовых ежеквартально, чтобы через четыре года приобрести земельный участок за 400 тыс. руб.?

3. Тесты для самоконтроля

1. Оценка земельных участков может проводиться с целью:
 - а) определения налогооблагаемой базы;
 - б) вовлечения земельных участков в активный оборот;
 - в) определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании;

- г) определения страховой стоимости застроенных земельных участков;
- д) во всех вышеперечисленных случаях.

2. Согласно принципу остаточной продуктивности остаток дохода от хозяйственной деятельности

выплачивается владельцу:

- а) рабочей силы;
- б) здания, машин, оборудования;
- в) предпринимательских способностей;
- г) земли;
- д) готовой продукции.

3. В соответствие с Земельным кодексом РФ земельные участки в постоянное бессрочное пользование предоставляются:

- а) гражданам;
- б) федеральным казённым предприятиям;
- в) предприятиям местной промышленности;
- г) строительным организациям;
- д) все ответы верны.

4. Какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного (вакантного) земельного участка?

- а) метод разбивки на участки;
- б) метод выделения;
- в) метод сравнения продаж;
- г) метод капитализации рентного дохода;
- д) можно использовать все перечисленные методы.

5. Какой из ниже перечисленных методов наиболее широко используется для оценки сельскохозяйственных земель в РФ?

- а) метод капитализации рентного дохода;
- б) метод сравнения продаж;
- в) метод остатка дохода для земли;
- г) метод распределения;
- д) все ответы неверны.

6. При оценке свободного массива земли, лучшим вариантом использования которого будет типовая дачная застройка, используется метод:

- а) выделения;
- б) разбивки на участки;
- в) распределения;
- г) капитализации дохода
- д) все ответы неверны.

7. Экономический принцип, согласно которому стоимость земельного участка определяется наименьшей ценой продажи аналогичных земельных участков, называется принципом:

- а) остаточной продуктивности;
- б) замещения;
- в) ожидания;
- г) изменения внешней среды;

д) наиболее эффективного использования.

8. При оценке земельных участков в деловых центрах городов методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения используется:

- а) цена за один гектар площади;
- б) цена за один кубический метр объёма здания;
- в) цена за лот;
- г) цена за квадратный метр площади земельного участка;
- д) все ответы верны.

9. При оценке застроенного земельного участка по технике остатка дохода для земли используются все нижеперечисленные показатели за исключением:

- а) чистый операционный доход, приносимый земельным участком и расположенным на нём зданием;
- б) ставка дохода на капитал для земельного участка;
- в) норма возмещения капитала для здания;
- г) срок службы здания, расположенного на земельном участке;
- д) используются все вышеперечисленные показатели.

10. К элементам сравнения земельных участков, учитываемым при использовании метода сравнения продаж не относится:

- а) дата продажи;
- б) оцениваемые права собственности;
- в) местоположение;
- г) наличие движимого имущества;
- д) все ответы верны.

11. Экономический принцип, согласно которому стоимость земельного участка отражает капитализированную величину будущих доходов, называется принципом:

- а) спроса и предложения;
- б) остаточной продуктивности;
- в) конкуренции;
- г) ожидания;
- д) сбалансированности.

12. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе?

- а) местоположение;
- б) плодородие почвы;
- в) величина доходов населения;
- г) величина земельного налога;
- д) все факторы оказывают существенное воздействие.

13. В понятие правового режима земельного участка не включается:

- а) имеющиеся сервитуты;
- б) форма собственности на землю;
- в) запрещение изменения целевого назначения земель;
- г) характеристика местоположения;
- д) всё вышеперечисленное входит в понятие правового режима земельного участка.

14. К какой категории земли относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской

черты?

- а) к землям сельскохозяйственного назначения;
- б) к землям предприятий промышленности, транспорта, связи;
- в) к землям природоохранного назначения;
- г) к землям поселений;
- д) все ответы неверны.

15. При оценке земельных участков под застройку торговыми предприятиями методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения может использоваться:

- а) цена за один гектар площади;
- б) цена за один фронтальный метр;
- в) цена за один кубический метр объёма здания;
- г) цена за лот;
- д) все ответы неверны.

4 Тематика рефератов

1. Земельный участок как объект экономической оценки. Взаимосвязь оценки земли и недвижимости.

2. Экономическая оценка земельных участков как неотъемлемая часть аграрной реформы в России.

3. Современное состояние и тенденции развития земельного рынка в России.

4. Общая характеристика и особенности земельного рынка в Республике Адыгея.

5. Мировой опыт управления земельными ресурсами городов и населённых пунктов (на примере конкретной страны).

6. Мировой опыт оценки сельскохозяйственных земель (на примере конкретной страны).

7. Правовое регулирование оценки земель в Российской Федерации.

8. Оценка стоимости полных и частичных прав на земельный участок.

9. Экономические принципы управления и оценки земли.

10. Определение варианта наиболее эффективного использования земли (практический пример).

11. Сравнительная характеристика трёх классических подходов к оценке земли.

12. Доходный подход к оценке земельного участка.

13. Сравнительный подход к оценке земельного участка.

14. Затратный подход к оценке земельного участка.

15. Особенности оценки земельных участков различного целевого назначения.

16. Оценка земельного участка методом капитализации дохода.

17. Методы распределения дохода между земельным участком и находящимися на нём объектами недвижимости.

18. Оценка земельного участка методом сравнения продаж.

19. Оценка земельного участка методом распределения.

20. Оценка земельного участка на основе валового рентного мультипликатора.

21. Оценка земельного участка методом выделения.

22. Оценка земельного участка методом предполагаемого использования.

23. Оценка земельного участка по затратам на инфраструктуру.

24. Оценка стоимости права долгосрочной аренды земельного участка.

25. Кадастровая оценка земель населённых пунктов.
26. Рыночная оценка городских земель (практический пример).
27. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель.
28. Оценка земель лесного фонда.
29. Особенности оценки земли в Республике Адыгея.
30. Требования к составлению и содержанию отчёта об оценке земельного участка.

5. Темы научных дискуссий

Тема № 1 Основные оценочные подходы в условиях санкций.

Тема № 2 Оценочные технологии в экономических процессах

Тема № 3 Проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков.

Тема № 4 Актуальные проблемы формирования кадастровой стоимости земель.

6. Вопросы к экзамену

1. Сущность, виды и принципы оценки эффективности землеустройства.
2. Критерии и показатели оценки эффективности землеустройства.
3. Оценка экономической эффективности производства (конкурентоспособности) создаваемого сельскохозяйственного предприятия.
4. Необходимость оценки земли
5. Факторы, влияющие на стоимость земли.
6. Принципы оценки земли.
7. Подходы к оценке земельных участков.
8. Понятие и признаки недвижимости.
9. Классификация объектов недвижимости.
10. Особенности недвижимости как товара и как объекта оценки.
11. Стоимость недвижимости и ее основные виды.
12. Качественная и количественная характеристика объектов б.недвижимости.
13. Классификация принципов оценки объектов недвижимости.
14. Признаки, по которым принципы оценки недвижимости делятся на четыре группы.
15. Принципы пользователя.
16. Принципы, связанные с процессом эксплуатации.
17. Принципы, связанные с рыночной средой.
18. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
19. Цель, задачи и функции оценки недвижимости.
20. Основные положения и разделы договора на оценку недвижимости.
21. Оформление отчета по оценке: основные требования и разделы.
22. Сущность рынка недвижимости, его роль и значение в рыночной экономике.
23. Основные элементы рынка недвижимости.
24. Цели анализа рынка недвижимости.
25. Факторы, влияющие на функционирование рынка недвижимости.
26. Определение емкости рынка недвижимости.
27. Профессиональные участники рынка недвижимости
28. Взаимосвязь рынка недвижимости с промышленным циклом.
29. Рынок недвижимости как сферы инвестиционного рынка.

30. Связь рынка недвижимости с рынком капитала в краткосрочном периоде.
31. Влияние рынка капитала на развитие рынка недвижимости в долгосрочном периоде.
32. Риски на РН, их виды и минимизация.
33. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: объекты, органы и порядок осуществления.
34. Формы регулирования оценочной деятельности, основные нормативные документы.
35. Лицензирование оценочной деятельности, основные нормативные документы.
36. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности оценщиков.
37. Сущность затратного подхода к оценке недвижимости: преимущества и недостатки.
38. Технология применения затратного подхода к оценке недвижимости.
39. Нормативно-методическая база для определения стоимости строительства.
40. Виды износа и методика его определения.
41. Сравнительный подход к оценке недвижимости: сущность, преимущества и недостатки.
42. Виды поправок и способы их определения.
43. Сущность и применение валового рентного мультипликатора, преимущества и недостатки.
44. Итоговое заключение о цене объекта недвижимости.
45. Метод капитализации доходов: сущность, преимущества и недостатки.
46. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке объектов недвижимости, сущность преимущества и недостатки.
47. Алгоритм определения стоимости объекта недвижимости на основе метода ДДП.
48. Определение инвестиционного проекта, его характерные признаки.
49. Сущность инвестиционной привлекательности объекта, ее взаимосвязь с оценкой объекта недвижимости.
50. Методы оценки инвестиционного проекта: преимущества и недостатки.
51. Сущность рыночной оценки инвестиционного проекта: основные показатели и методика расчета.
52. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита

7. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений и навыков, и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

Требования к контрольной работе

Контрольная работа представляет собой один из видов самостоятельной работы обучающихся. По сути – это изложение ответов на определенные теоретические вопросы по учебной дисциплине, а также решение практических задач. Контрольные проводятся для того, чтобы развить у обучающихся способности к анализу научной и учебной литературы, умение обобщать, систематизировать и оценивать практический и научный материал, укреплять навыки овладения понятиями определенной науки и т. д.

При оценке контрольной преподаватель руководствуется следующими критериями:

- работа была выполнена автором самостоятельно;
- обучающийся подобрал достаточный список литературы, который необходим для осмысления темы контрольной;
- автор сумел составить логически обоснованный план, который соответствует поставленным задачам и сформулированной цели;
- обучающийся проанализировал материал;
- контрольная работа отвечает всем требованиям четкости изложения и аргументированности, объективности и логичности, грамотности и корректности;
- обучающийся сумел обосновать свою точку зрения;
- контрольная работа оформлена в соответствии с требованиями;
- автор защитил контрольную и успешно ответил на все вопросы преподавателя.

Контрольная работа, выполненная небрежно, не по своему варианту, без соблюдения правил, предъявляемых к ее оформлению, возвращается без проверки с указанием причин, которые доводятся до обучающегося. В этом случае контрольная работа выполняется повторно.

Вариант контрольной работы выдается в соответствии с порядковым номером в списке обучающихся.

Критерии оценки знаний при написании контрольной работы

Отметка «отлично» выставляется обучающемуся, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания вопросов контрольной работы и умение уверенно применять их на практике при решении конкретных задач, свободное и правильное обоснование принятых решений.

Отметка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, умеет применять полученные знания на практике, но допускает в ответе или в решении задач некоторые неточности, которые может устранить с помощью дополнительных вопросов преподавателя.

Отметка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, показавшему фрагментарный, разрозненный характер знаний, недостаточно правильные формулировки базовых понятий, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, но при этом он владеет основными понятиями выносимых на контрольную работу тем, необходимыми для дальнейшего обучения и может применять полученные знания по образцу в стандартной ситуации.

Отметка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, который не знает большей части основного содержания выносимых на контрольную работу вопросов тем дисциплины, допускает грубые ошибки в формулировках основных понятий и не умеет использовать полученные знания.

Требования к выполнению тестового задания

Тестирование является одним из основных средств формального контроля качества обучения. Это метод, основанный на стандартизированных заданиях, которые позволяют измерить психофизиологические и личностные характеристики, а также знания, умения и навыки испытуемого.

Основные принципы тестирования, следующие:

- связь с целями обучения - цели тестирования должны отвечать критериям социальной полезности и значимости, научной корректности и общественной поддержки;

- объективность - использование в педагогических измерениях этого принципа призвано не допустить субъективизма и предвзятости в процессе этих измерений;

- справедливость и гласность - одинаково доброжелательное отношение ко всем обучающимся, открытость всех этапов процесса измерений, своевременность ознакомления обучающихся с результатами измерений;

- систематичность – систематичность тестирований и самопроверок каждого учебного модуля, раздела и каждой темы; важным аспектом данного принципа является требование репрезентативного представления содержания учебного курса в содержании теста;

- гуманность и этичность - тестовые задания и процедура тестирования должны исключать нанесение какого-либо вреда обучающимся, не допускать ущемления их по национальному, этническому, материальному, расовому, территориальному, культурному и другим признакам;

Важнейшим является принцип, в соответствии с которым тесты должны быть построены по методике, обеспечивающей выполнение требований соответствующего федерального государственного образовательного стандарта.

В тестовых заданиях используются четыре типа вопросов:

- закрытая форма - является наиболее распространенной и предлагает несколько альтернативных ответов на поставленный вопрос. Например, обучающемуся задается вопрос, требующий альтернативного ответа «да» или «нет», «является» или «не является», «относится» или «не относится» и т.п. Тестовое задание, содержащее вопрос в закрытой форме, включает в себя один или несколько правильных ответов и иногда называется выборочным заданием. Закрытая форма вопросов используется также в тестах-задачах с выборочными ответами. В тестовом задании в этом случае сформулированы условие задачи и все необходимые исходные данные, а в ответах представлены несколько вариантов результата решения в числовом или буквенном виде. Обучающийся должен решить задачу и показать, какой из представленных ответов он получил.

- открытая форма - вопрос в открытой форме представляет собой утверждение, которое необходимо дополнить. Данная форма может быть представлена в тестовом задании, например, в виде словесного текста, формулы (уравнения), графика, в которых пропущены существенные составляющие - части слова или буквы, условные обозначения, линии или изображения элементов схемы и графика. Обучающийся должен по памяти вставить соответствующие элементы в указанные места («пропуски»).

- установление соответствия - в данном случае обучающемуся предлагают два списка, между элементами которых следует установить соответствие;

- установление последовательности - предполагает необходимость установить правильную последовательность предлагаемого списка слов или фраз.

Критерии оценки знаний при проведении тестирования

Отметка «отлично» выставляется при условии правильного ответа не менее чем 85% тестовых заданий;

Отметка «хорошо» выставляется при условии правильного ответа не менее чем 70 % тестовых заданий;

Отметка «удовлетворительно» выставляется при условии правильного ответа не менее 50 %;

Отметка «неудовлетворительно» выставляется при условии правильного ответа менее чем на 50 % тестовых заданий.

Результаты текущего контроля используются при проведении промежуточной аттестации.

Требования к написанию реферата

Продукт самостоятельной работы обучающегося, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее.

Реферат должен быть структурирован (по главам, разделам, параграфам) и включать разделы: введение, основная часть, заключение, список использованных источников. В зависимости от тематики реферата к нему могут быть оформлены приложения, содержащие документы, иллюстрации, таблицы, схемы и т.д. Объем реферата – 15-20 страниц печатного текста, включая титульный лист, введение, заключение и список литературы.

Его задачами являются:

1. Формирование умений самостоятельной работы с источниками литературы, их систематизация;
2. Развитие навыков логического мышления;
3. Углубление теоретических знаний по проблеме исследования.

При оценке реферата используются следующие критерии:

- новизна текста;
- обоснованность выбора источника;
- степень раскрытия сущности вопроса;
- соблюдения требований к оформлению.

Критерии оценивания реферата:

Отметка «отлично» выполнены все требования к написанию и защите реферата: обозначена проблема и обоснована её актуальность, сделан краткий анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция, сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём, соблюдены требования к внешнему оформлению, даны правильные ответы на дополнительные вопросы.

Отметка «хорошо» - основные требования к реферату и его защите выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала, отсутствует логическая последовательность в суждениях, не выдержан объём реферата, имеются упущения в оформлении, не допускает существенных неточностей в ответе на дополнительный вопрос.

Отметка «удовлетворительно» - имеются существенные отступления от требований к реферированию. В частности, тема освещена лишь частично, допущены фактические ошибки в содержании реферата или при ответе на дополнительные вопросы, во время защиты отсутствует вывод.

Отметка «неудовлетворительно» - тема реферата не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы.

Тематика рефератов выдается преподавателем в конце семинарского занятия.

Требования к проведению дискуссий, круглого стола

Дискуссия, круглый стол – оценочные средства, позволяющие включить

обучающихся в процесс обсуждения спорного вопроса, проблемы и оценить их умение аргументировать собственную точку зрения. Обучающиеся высказывают свое мнение по проблеме, заданной преподавателем.

Критерии оценивания дискуссий, круглого стола:

- знание и понимание современных тенденций развития российского образования и общества, в целом, и регионального, в частности;
- масштабность, глубина и оригинальность суждений;
- аргументированность, взвешенность и конструктивность предложений;
- умение вести дискуссию;
- умение отстаивать свое мнение;
- активность в обсуждении;
- общая культура и эрудиция.

Шкала оценивания: четырехбалльная шкала – 0 – критерий не отражён; 1 – недостаточный уровень проявления критерия; 2 – критерий отражен в основном, присутствует на отдельных этапах; 3 – критерий отражен полностью.

Требования к проведению экзамена

Экзамен – форма проверки знаний, умений и навыков, приобретенных обучающимися в процессе усвоения учебного материала лекционных, практических и семинарских занятий по дисциплине.

Экзамен может проводиться в форме устного опроса по билетам (вопросам) или без билетов, с предварительной подготовкой или без подготовки, по усмотрению преподавателя. Экзаменатор вправе задавать вопросы сверх билета, а также, помимо теоретических вопросов, давать задачи по программе данного курса.

Экзаменационные билеты (вопросы) утверждаются на заседании кафедры и подписываются заведующим кафедрой. В билете должно содержаться не более трех вопросов. Комплект экзаменационных билетов по дисциплине должен содержать 25—30 билетов.

Экзаменатор может проставить экзамен без опроса или собеседования тем обучающимся, которые активно участвовали в семинарских занятиях.

Критерии оценки знаний на экзамене

Отметка «отлично» - обучающийся глубоко и прочно усвоил весь программный материал, исчерпывающе, последовательно, грамотно и логически стройно его излагает, тесно увязывает теорию с практикой. Обучающийся не затрудняется с ответом при видоизменении задания, свободно справляется с задачами, заданиями и другими видами применения знаний, показывает знания законодательного и нормативно-технического материалов, правильно обосновывает принятые решения, владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических работ, обнаруживает умение самостоятельно обобщать и излагать материал, не допуская ошибок.

Отметка «хорошо» - обучающийся твердо знает программный материал, грамотно и по существу излагает его, не допускает существенных неточностей в ответе на вопрос, может правильно применять теоретические положения и владеет необходимыми навыками при выполнении практических заданий.

Отметка «удовлетворительно» - обучающийся усвоил только основной материал, но не знает отдельных деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушает последовательность в изложении программного материала и

испытывает затруднения в выполнении практических заданий.

Отметка «неудовлетворительно» - обучающийся не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, с большими затруднениями выполняет практические работы.

8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

1. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н., Артамонов В.А.,— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 591 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902.html>.— ЭБС «IPRbooks».

2. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости (2-е издание) [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления (060000)/ Тепман Л.Н.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 461 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52531.html>.— ЭБС «IPRbooks»

3. Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для вузов/ Пылаева А.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 141 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30817.html>.— ЭБС «IPRbooks»

4. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пылаева А.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.— 175 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/54944.html>.— ЭБС «IPRbooks»

Информационно-телекоммуникационные ресурсы сети «Интернет»

- Образовательный портал ФГБОУ ВО «МГТУ» [Электронный ресурс]: Режим доступа: <https://mkgtu.ru/>

- Официальный сайт Правительства Российской Федерации. [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.government.ru>

- Информационно-правовой портал «Гарант» [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.garant.ru/>

- Научная электронная библиотека www.eLIBRARY.RU – Режим доступа: <http://elibrary.ru/>

- Электронный каталог библиотеки – Режим доступа: <http://lib.mkgtu.ru:8004/catalog/fol2;>

- Единое окно доступа к образовательным ресурсам: Режим доступа: <http://window.edu.ru/>

- www.consultant.ru Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

- <http://www.ros cadastre.ru/>- электронная версия журнала «Кадастр недвижимости».