Информация о владельце:

ФИО: С ловьев <u>Дмитр</u>ий Александрович

Должность: рек МИНИ СТЕРИСТВО СЕДИНСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Уникальный прод

528682d78e673

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«Саратовский государственный аграрный университет имени Н. И. Вавилова»

**УТВЕРЖДАЮ** 

Заведующий кафедрой

/Тарбаев В.А./ » <u>allyere</u> 20*9* г.

### ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Дисциплина

ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНО-**ИМУЩЕСТВЕННОГО** КОМПЛЕКСА

Направление подготовки

21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль)

Кадастр недвижимости и управление территориями

Квалификация

выпускника

Бакалавр

Нормативный срок

обучения

4 года

Форма обучения

Очная

Кафедра-разработчик

Землеустройство и кадастры

Ведущий преподаватель

Гагина И.С., доцент

Разработчик: доцент, Гагина И.С.

**Саратов 2019** 

#### Содержание

1	Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в	
	процессе освоения ОПОП	3
2	Описание показателей и критериев оценивания компетенций	5
	на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания	5
3	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые	
	для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта	9
	деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоени	9
	образовательной программы	
4	Методические материалы, определяющие процедуры	
	оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта	16
	деятельности, характеризующих этапы их формирования	

### 1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП

В результате изучения дисциплины «Оценка земельно-имущественного комплекса» обучающиеся, в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, утвержденного приказом Министерства образования и науки РФ от 01.10.2015 г. № 1084, формируют компетенции, указанные в таблице 1.

Таблица 1 Формирование компетенций в процессе изучения дисциплины «Оценка земельно-имущественного комплекса»

	Компетенция	Структурные элементы компетен-	Этапы	Виды заня-	Оценочные
Код	Наименование	ции (в результате освоения дисциплины обучающий должен знать, уметь, владеть)	формирования компетенции в процессе освоения ОПОП (семестр)	тий для формиро- вания ком- петенции	средства для оценки уровня сформиро- ванности компетен- ции
1	2	3	4	5	6
ПК-9	способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	знает: законодательные и нормативные документы, регулирующие рынок земельномиущественного комплекса и оценочную деятельность, подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества  умеет: анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов  владеет: понятийным аппаратом и навыками работы с информационными базами данных оценки объектов земельно-имущественного комплекса, оценки достоверности и качества информации	8	лекции, лабора- торные занятия, самостоя- тельная работа	устный и письмен- ный опрос, тестиро- вание

Компетенция		Структурные элементы компетенции (в	Этапы	Виды	Оценочные
Код	Наименование	результате освоения дисциплины обу-	формиро-	занятий	средства
		чающий должен знать, уметь, владеть)	вания	для фор-	для оценки
			компетен-	мирова-	уровня
			ции в про-	ния ком-	сформиро-
			цессе	петенции	ванности
			освоения		компетен-
			ОПОП		ции
			(семестр)		
1	2	3	4	5	6
ПК- 11	способно- стью исполь- зовать знания современных методик и тех- нологий мони- торинга земель и недвижимо- сти	знает: традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла  умеет: анализировать информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, выполнять расчеты по оценке эффективности инвестиционных проектов  владеет: навыками работы с информационными базами данных оценки объектов земельно-имущественного комплекса, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов	8	лекции, лабора- торные занятия, само- стоя- тельная работа	устный и письмен- ный опрос, те- стирова- ние

Компетенция ПК-9 также формируется в ходе освоения дисциплин: «Кадастровая оценка объектов недвижимости», «Девелопмент недвижимости», а также в ходе прохождения преддипломной практики, государственной итоговой аттестации.

Компетенция ПК-11 также формируется в ходе освоения дисциплин: «Государственный учёт земель», «Техническое обеспечение мониторинга земель», «Информационные системы кадастра и мониторинга», «Мониторинг земель», «Мониторинг природных ресурсов», «Комплексная оценка сельскохозяйственного землепользования», «Градостроительная оценка территории», а также в ходе прохождения технологической и преддипломной практики, государственной итоговой аттестации.

## 2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Таблица 2

Перечень оценочных материалов

No	Наименова-	Краткая характеристика оценочного материала	Представление
$\Pi/\Pi$	ние оценоч-		оценочного
	ного матери-		средства в ОМ
	ала		
1	Собеседова-	средство контроля, организованное как специальная беседа педагогического работника с обучающимися на темы, связанные с изучаемой дисциплиной и рассчитанной на выяснение объема знаний обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п.	перечень вопросов для устного опроса
2	Лаборатор- ная работа	средство, направленное на изучение практического хода тех или иных процессов, исследование явления в рамках заданной темы с применением методов, освоенных на лекциях, сопоставление полученных результатов с теоретическими концепциями, осуществление интерпретации полученных результатов, оценивание применимости полученных результатов на практике	методические указания по вы- полнению лабо- раторных работ
3	Тестирова- ние	метод, который позволяет выявить уровень знаний, умений и навыков, способностей и других качеств личности, а также их соответствие определенным нормам путем анализа способов выполнения обучающимися ряда специальных заданий	банк тестовых заданий

Таблица 3

#### Программа оценивания контролируемой дисциплины

<b>№</b> π/π	Контролируемые разделы (темы дисциплины)	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1	Классификация объектов земельно- имущественного комплекса. Основ- ные подходы и принципы к оценке. Регулирование оценочной деятель- ности. Анализ рынка недвижимости.	ПК-9	Собеседование Тестирование
2	Доходный, затратный и сравнительный подходы к оценке земельно-имущественного комплекса	ПК-9 ПК-11	Собеседование Тестирование
3	Методы определения рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса. Методы оценки частичных имущественных прав земельно-имущественного комплекса.	ПК-9 ПК-11	Собеседование Тестирование
4	Согласование результатов оценки, полученных разными методами. Содержание и требования к отчёту об оценке. Зарубежный опыт проведения рыночной оценки земельно-имущественного комплекса	ПК-9	Собеседование

## Описание показателей и критериев оценивания компетенций по дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса» на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Код Показатели и критерии оценивания результатов обучения Планируемые резульвысокий уровень компениже порогового пороговый уро- продвинутый уротаты обучетенции, (отлично) уровня вень вень (хорошо) ния (неудовлетвори-(удовлетвориэтапы освоетельно) тельно) ния компетенции 1 3 6 обучающийся не обучающийся обучающийся деобучающийся знает: знает значительдемонстрирует монстрирует знадемонстрирует законоданой части протельные и знания только ние законодательзнание законоданормативные граммного матеоснов норманых и нормативтельных и норриала, плохо ориных документах, мативных докудокументы, тивных докурегулируюентируется в заментов, в закорегулирующие ментах, регулирующие рынок щие рынок конодательных и нодательных и рынок земельноземельнонормативных донормативных имущественного земельноимущественкументах, регулидокументах, рекомплекса и оцеимущественного ного комрующие рынок гулирующие ночную деятелькомплекса и оцеплекса и земельнорынок земельноность, подходы и ночную деятельоценочную имущественного имущественного методы оценки ность, подходы и деятелькомплекса и оцекомплекса и объектов недвиметоды оценки объектов недвижимого имущеность, подночную деятельоценочную деяходы и метоность, подходы и тельность, подства, не допускает жимого имущесущественных неды оценки методы оценки ходы и методы ства, практики оценки объектов точностей объектов необъектов недвиприменения мадвижимого жимого имущенедвижимого териала, исчеримущества ства, не знает имущества, но пывающе и по-ПК-9, практику примене знает детаследовательно, 8 ceнения материала, лей, допускает четко и логично местр неточности в допускает сущеизлагает материственные ошибки формулировках, ал, хорошо ории нарушает лоентируется в материале, не загическую послетрудняется с отдовательность в изложении проветом при видограммного маизменении задатериала ний умеет: не умеет провов целом успешв целом успешное, сформированное анализиродить анализ рынка ное, но не сино содержащие умение прововать рынок недвижимости, стемное умение отдельные пробедить анализ рыннедвижимообосновать выбор лы, проводить ка недвижимопроводить анасти, обосноподходов и метолиз рынка неанализ рынка нести, обосновать вать выбор дов и выполнять движимости и движимости, выбор подходов обосновать выбор подходов и расчеты по оценвыполнять раси методов и выке, допускает сучеты по оценке подходов и метополнять расчеты методов и щественные объектов зепо оценке объеквыполнять дов по оценке ошибки, неувеобъектов земельрасчеты по мельнотов земельнооценке объренно, с большиимущественного ноимущественного

	OKTOR DO	ми затруднениями	комплоков оф	имуществанного	комплоков опро
	ектов зе-		-	имущественного	комплекса, опре-
	мельно-	выполняет само-	_	комплекса, опре-	делять различные
	имуществен-	стоятельную ра-	вестиционных	делять различные	виды эффектив-
	ного ком-	боту, не выполне-	проектов	виды эффективно-	ности инвести-
	плекса,	но большинство		сти	ционных проек-
	определять	заданий програм-			TOB
	различные	МЫ			
	виды эффек-				
	тивности ин-				
	вестицион-				
	ных проек-				
	тов;				
	владеет	обучающийся не	в целом успеш-	в целом успешное,	успешное и си-
	навыками:	владеет навыками	ное, но не си-	но содержащее	стемное владение
	навыками	работы с инфор-	стемное владе-	отдельные пробе-	понятийным ап-
	работы с ин-	мационными ба-	ние навыками	лы или сопровож-	паратом и навы-
	формацион-	зами данных	работы с ин-	дающееся отдель-	ками работы с
	ными базами	оценки объектов	формационными	ными ошибками	информацион-
	данных	земельно-	базами данных	владение навыка-	ными базами
	оценки объ-	имущественного	оценки объектов	ми и методами	данных оценки
	ектов зе-	комплекса, мето-	земельно-	работы с инфор-	объектов земель-
	мельно-	дами согласова-	имущественного	мационными ба-	но-
ПКО	имуществен-	ния результатов,	комплекса, ме-	зами данных	имущественного
ПК-9,	ного ком-	полученных раз-	тодами согласо-	оценки объектов	комплекса, мето-
8 ce-	плекса, ме-	ными подходами,	вания результа-	земельно-	дами согласова-
местр	тодами со-	допускает суще-	тов, полученных	имущественного	ния результатов,
	гласования	ственные ошибки,	разными подхо-	комплекса, мето-	полученных раз-
	результатов,	с большими за-	дами, оценки	дами согласова-	ными подходами,
	полученных	труднениями вы-	достоверности и	ния результатов,	оценки досто-
	разными	полняет самостоя-	качества ин-	полученных раз-	верности и каче-
	подходами,	тельную работу,	формации	ными подходами,	ства информации
	оценки до-	большинство		оценки достовер-	
	стоверности	предусмотренных		ности и качества	
	и качества	программой дис-		информации	
	информации	циплины не вы-			
		полнено			
	знает: тра-	обучающийся не	обучающийся	обучающийся де-	обучающийся
	диционные	знает значитель-	демонстрирует	монстрирует зна-	демонстрирует
	подходы и	ной части про-	знания только	ние в традицион-	знание в тради-
	методы	граммного мате-	основ в в тради-	ных подходах и	ционных подхо-
	оценки объ-	риала, плохо ори-	ционных подхо-	методах оценки	дах и методах
	ектов не-	ентируется в тра-	дах и методах	объектов недви-	оценки объектов
	движимого	диционных под-	оценки объектов		недвижимого
	имущества,	ходах и методах	недвижимого	ства, экспертизы	имущества, экс-
ПК-11,	экспертизы	оценки объектов	имущества, экс-	инвестиционных	пертизы инве-
8 ce-	инвестици-	недвижимого	пертизы инве-	проектов, оценки	стиционных про-
местр	онных про-	имущества, экс-	стиционных	состояния объек-	ектов, оценки
	ектов, оцен-	пертизы инвести-	проектов, оцен-	тов недвижимости	
	ки состояния	ционных проек-	ки состояния	на всех этапах её	тов недвижимо-
	объектов не-	тов, оценки состо-	объектов не-	жизненного цик-	сти на всех эта-
	движимости	яния объектов не-	движимости на	ла, не допускает	пах её жизненно-
	на всех эта-	движимости на	всех этапах её	•	го цикла, практи-
	пах её жиз-	всех этапах её	жизненного	точностей	ки применения
		жизненного цик-	цикла, но не	15 111001011	материала, ис-
<u> </u>	пошого цик-	MASHEIIIOI O LINK-	Litteria, IIO IIC	<u>L</u>	marephana, ne-

	<u> </u>				
	ла	ла, не знает прак-	знает деталей,		черпывающе и
		тику применения	допускает не-		последовательно,
		материала, допус-	точности в фор-		четко и логично
		кает существен-	мулировках, и		излагает матери-
		ные ошибки	нарушает логи-		ал, хорошо ори-
			ческую после-		ентируется в ма-
			довательность в		териале при ви-
			изложении про-		доизменении за-
			граммного ма-		даний
			териала		
	умеет:	не умеет анализи-	в целом успеш-	в целом успешное,	сформированное
	анализиро-	ровать информа-	ное, но не си-	но содержащие	умение анализи-
	вать инфор-	цию, необходи-	стемное умение	отдельные пробе-	ровать информа-
	мацию, не-	мую для оценки	анализировать	лы умение анали-	цию, необходи-
	обходимую	объектов земель-	информацию,	зировать инфор-	мую для оценки
	для оценки	но-	необходимую	мацию, необхо-	объектов земель-
	объектов зе-	имущественного	для оценки объ-	димую для оценки	
	мельно-	комплекса, вы-	ектов земельно-	объектов земель-	имущественного
	имуществен-	полнять расчеты	имущественного		комплекса, вы-
	ного ком-	по оценке эффек-	комплекса, вы-	имущественного	полнять расчеты
	плекса, вы-	тивности инве-	полнять расчеты	•	по оценке эффек-
	*		-	· ·	
	полнять рас-	стиционных про-	по оценке эф-	полнять расчеты	тивности инве-
	четы по	ектов, допускает	*	по оценке эффек-	стиционных про-
	оценке эф-	существенные	вестиционных	тивности инве-	ектов
	фективности	ошибки, неуве-	проектов, до-	стиционных про-	
	инвестици-	ренно, с больши-	пускает суще-	ектов	
	онных про-	ми затруднениями	ственные ошиб-		
	ектов	выполняет само-	ки по анализу		
		стоятельную ра-	конкретных си-		
		боту, не выполне-	туаций и тести-		
ПК-11,		но большинство	рования		
8 ce-		заданий програм-			
местр		МЫ			
	владеет	обучающийся не	в целом успеш-	в целом успешное,	успешное и си-
	навыками:	владеет навыками	ное, но не си-	но содержащее	стемное владение
	работы с ин-	работы с информа-	стемное владе-	отдельные ошиб-	навыками работы
	формацион-	ционными базами	ние навыками	ки владение навы-	с информацион-
	ными базами	данных оценки	работы с ин-	ками работы с	ными базами
	данных	объектов земельно-	формационными	информационны-	данных оценки
	оценки объ-	имущественного	базами данных		объектов земель-
	ектов зе-	комплекса, право-	оценки объек-	оценки объектов	но-
	мельно-	_	тов земельно-	земельно-	имущественного
	имуществен-	и управленческой	имущественного		комплекса, пра-
	ного ком-	экспертизы инве-	комплекса, пра-	-	вовой, экономи-
	плекса, пра-	стиционных проек-	вовой, экономи-	вой, экономиче-	ческой и управ-
	вовой, эко-	тов, допускает су-	ческой и управ-	ской и управлен-	ленческой экс-
	номической	щественные ошиб-	ленческой экс-	ческой эксперти-	пертизы инве-
	и управлен-	ки, с большими за-	пертизы инве-	зы инвестицион-	стиционных про-
	ческой экс-	труднениями вы-	стиционных	ных проектов зе-	ектов
	пертизы ин-	полняет самостоя-	проектов	мельно-	CKIOD
	вестицион-	тельную работу,	просктов		
		большинство зада-		имущественного	
	ных проек-			комплекса	
	TOB	ний не выполнено			

# 3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

#### 3.1. Входной контроль

Вопросы к входному контролю

- 1. Что такое «вещное право» и какие виды вещных прав предусмотрены Российским законодательством.
- 2. Перечислите виды и формы собственности на недвижимое имущество.
- 3. Перечислите объекты государственной регистрации прав в Росреестре.
- 4. Способы приобретения объектов недвижимости в частную и муниципальную собственность.
- 5. Что включат и кем устанавливается правовой режим земельных участков.
- 6. Что содержит и кому предоставляется выписка из ЕГРП.
- 7. Что включает правовой режим земельных участков.
- 8. Какие статьи включаются в затраты на производство продукции.
- 9. Перечислите виды ограничений в использовании земельных участков.
- 10. Правоустанавливающие документы на земельные участки.

#### 3.2. Тестовые задания

По дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса» предусмотрено проведение письменного тестирования. Объем банка тестовых заданий: 15 вариантов по 10 заданий в каждом (или 150 заданий)

Письменное тестирование рассматривается как рубежный контроль успеваемости и проводится после изучения определенного раздела дисциплины. Результаты тестирования учитываются при проведении промежуточной аттестации.

Пример одного из вариантов тестовых заданий.

- 1. Если при оценке объекта недвижимости затратным подходом затраты на исправление дефекта меньше, чем добавленная стоимость, то такой вид износа или устаревания считается:
  - А Неустранимым износом или устареванием;
  - Б Полным износом здания;
  - В Стоимостью полного ремонта;
  - Г Устранимым износом или устареванием;
  - Д Допустимым износом или устареванием.
- 2. При оценке объекта недвижимости затратным подходом отложенный текущий ремонт это:
  - А Неустранимый и устранимый физический износ;
  - Б Вид устранимого физического износа;
  - В Вид неустранимого физического износа;
  - Г Все неустранимые износы и устаревания.
  - Д Вид функционального износа.
- 3. Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями. Рыночная стоимость улучшений в составе данного объекта равна:

- А Разнице рыночной стоимости всего объекта и рыночной стоимости земли;
- Б Затратам на воспроизводство;
- В Затратам на замещение;
- Γ Затратам на воспроизводство/замещение (в зависимости от выбранной методики расчёта) с учётом прибыли инвестора за вычетом накопленного износа;
  - Д Разнице рыночной стоимости всего объекта и кадастровой стоимости земли.
- 4. При оценке объекта недвижимости применение затратного подхода может быть нецелесообразно, в случае, если:
  - А Оцениваемый объект является памятником культурного наследия;
  - Б Оценивается объект специального назначения;
- В Объектом оценки является современное офисное здание на развитом рынке недвижимости;
  - Г Износ оцениваемого объекта незначителен.
  - 5. Разница между затратами на воспроизводство и затратами на замещение:
  - А Является стоимостным выражением неустранимого физического износа;
  - Б Является стоимостным выражением функционального устаревания;
  - В Является стоимостным выражением внешнего устаревания;
  - Г Не является показателем наличия какого-либо типа износов/ устаревания.
  - 6. Капитализацией потерь в арендной плате может рассчитываться:
  - А Любой вид износа/ устаревания;
  - Б Только внешний износ;
  - В Физический износ:
  - Г Внешний износ, а также неустранимый функциональный износ;
  - Д Неустранимый физический износ.
- 7. Время, в течении которого улучшения недвижимости дают положительный вклад в стоимость собственности, называется:
  - А Нормативным сроком службы;
  - Б Сроком экономической жизни (экономической жизнью);
  - В Эффективным возрастом;
  - Г Хронологическим возрастом.
- 8. При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, представляющего собой земельный участок с улучшениями, рыночная стоимость входящего в его состав земельного участка:
- А Определяется исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного;
- Б Определяется исходя из фактического текущего состояния существующих улучшений;
  - В Равна кадастровой стоимости земельного участка;
  - $\Gamma$  Не определяется.
- 9. При оценке объекта недвижимости к причинам функционального устаревания не относится:
  - А Перенасыщенный рынок;
  - Б Недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
  - В Недостатки, требующие замены элементов;
  - $\Gamma$  Сверхулучшения.

- 10. Затраты, необходимые для создания точной копии здания в составе объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий это:
  - А Затраты на замещение;
  - Б Рыночная стоимость объекта;
  - В Затраты на воспроизводство;
  - Г Прибыль предпринимателя.

#### 3.3. Лабораторные работы

Учебным планом изучения дисциплины «Оценка земельно-имущественного комплекса» предусматриваются лабораторные работы. Тематика лабораторных работ устанавливается в зависимости от изучаемого раздела рабочей программы дисциплины, утверждённой на заседании кафедры Землеустройство и кадастры 30 августа 2019 г. (протокол № 1). В ходе проведения лабораторных работ рассматривается процедура проведения рыночной оценки объектов земельно-имущественного комплекса, решение задач на применение разных подходов к оценке, для чего используется разработанный сборник задач по дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса»

Лабораторные занятия играют важную роль в выработке у обучающихся навыков применения полученных знаний для проведения лабораторных работ. Лабораторные занятия развивают научное мышление у обучающихся, позволяют проверить их знания усвоенного материала. Тематика лабораторных работ установлена в соответствии с ФГОС ВО и рабочей программой по дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса» по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

Требования к устному отчету по лабораторным работам:

- 1. Знание основных понятий по теме лабораторного занятия.
- 2. Владение терминами и использование их при ответе.
- 3. Умение объяснить сущность проведения опыта, делать выводы и обобщения, давать аргументированные ответы.
- 4. Владение монологической речью, логичность и последовательность ответа, умение отвечать на поставленные вопросы.

Перечень тем лабораторных работ:

- 1. Юридическое и экономическое понятие недвижимости.
- 2. Классификация объектов земельно-имущественного комплекса.
- 3. Анализ федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 и их зарубежных аналогов.
  - 4. Анализ рынка недвижимости.
- 5. Финансовые расчёты с применением стандартных функций сложного процента. Таблицы сложного процента. Решение практических задач с использованием программы Excel.
- 6. Расчет стоимости объекта недвижимости методом капитализации доходов; методом дисконтированных денежных потоков. Структура коэффициента капитализации. Составляющие ставки дохода на капитал, учёт инфляции. Методы

определения параметров возмещения инвестированного капитала (Ринга, Инвуда, Хоскольда).

- 7. Классификация основных фондов и объектов недвижимого имущества. Техническая экспертиза объектов недвижимости. Особенности освидетельствования объектов недвижимости в целях оценки. Описание местоположения недвижимости и ее окружения.
- 8. Расчет стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода. Практика применения сравнительного подхода.
- 9. Применение затратного подхода при расчете стоимости объекта недвижимости. Техническая экспертиза и методы описания объектов недвижимости в процессе оценки. Метод укрупненных показателей стоимости . Метод поэлементного расчета.
- 10. Методы определения физического, функционального и внешнего (экономического) износа (устаревания) объектов капитального строительства. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита.
- 11. Определение рыночной стоимости права собственности, аренды, залоговой и страховой стоимости объектов недвижимости. Согласование результатов оценки, полученных разными методами.
- 12. Расчёт выкупной цены при изъятии объектов земельно-имущественного комплекса и земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Общая характеристика процесса оценки недвижимости. Содержание и требования к отчёту об оценке.

#### 3.4. Рубежный контроль

#### Вопросы рубежного контроля № 1

Вопросы, рассматриваемые на аудиторных занятиях

- 1. Понятие недвижимости как объекта оценки.
- 2. Назначение и обязательность проведения оценки недвижимости.
- 3. Стоимость недвижимости и основные виды стоимости.
- 4. Основные принципы оценки недвижимости. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.
  - 5. Принципы пользователя в оценке недвижимости.
  - 6. Принципы, связанные с рыночной средой.
  - 7. Принципы, обусловленные процессом эксплуатации объекта недвижимости.
- 8. Содержание системы оценочной деятельности, необходимость и основные формы её регулирования.
  - 9. Содержание государственного регулирования оценочной деятельности.
  - 10. Функции саморегулируемых организаций оценщиков.
  - 11. Основные стандарты оценочной деятельности.
  - 12. Общая характеристика процесса оценки недвижимости.
  - 13. Цели анализа рынка недвижимости.
- 14. Общая характеристика рынка недвижимости и связь его с рынком капитала.
  - 15. Структура и функции рынка недвижимости.

- 16. Факторы, определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости.
  - 17. Процедура и результаты анализа рынка недвижимости.
  - 18. Условия и факторы возникновения дифференциальной ренты I и II.
  - 19. Методы определения дифференциальной ренты и включения в стоимостную оценку земли.
  - 20. Функции денежной единицы
  - 21. Общая характеристика доходного подхода к оценке недвижимости и условия его применимости.
  - 22. Расчёт ожидаемого чистого операционного дохода.
  - 23. Расчёт дисконтированных денежных потоков.
  - 24. Структура коэффициента капитализации. Составляющие ставки дохода на капитал.
  - 25. Уровень риска на рынке недвижимости виды рисков и их учёт при оценке недвижимости.
  - 26. Способы расчёта параметров возмещения инвестированного капитала.
  - 27. Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы при определении коэффициента капитализации.

#### Вопросы для самостоятельного изучения

- 1. Условия оборотоспособности объектов недвижимости устанавливаемые Гражданским и земельным кодексами, ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»,
- 2. Особенности государственного регулирования оценочной деятельности и саморегулирования оценочной деятельности.
- 3. Состав объектов земельно-имущественного комплекса в Российских и международных (США и европейских) стандартов оценки.

#### Вопросы к рубежному контролю №2

Вопросы, рассматриваемые на аудиторных занятиях

- 1. Использование доходного подхода к оценке земельных участков.
- 2. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости и условия его применимости. Сегментирование рынка.
  - 3. Единицы и элементы сравнения.
  - 4. Классификация и суть поправок (корректировок), методы их расчёта.
  - 5. Общая характеристика и условия применимости затратного подхода.
  - 6. Методы расчета восстановительной стоимости.
  - 7. Расчёт стоимости строительства.
  - 8. Виды износа и их общая характеристика.
  - 9. Физический износ, его виды и методы расчёта.
  - 10. Функциональное старение, его виды и методы расчёта.
  - 11. Внешнее (экономическое) старение, способы определения.
  - 12. Методы рыночной оценки земельных участков.
  - 13. Методы рыночной оценки земельных участков, базирующиеся на сравнительном подходе.

- 14. Методы рыночной оценки земельных участков, базирующиеся на доходном подходе.
- 15. Методы рыночной оценки земельных участков, базирующиеся на затратном подходе.
- 16. Согласование результатов оценки, полученных разными подходами.
- 17. Оценка эффективности привлечения заёмных средств.
- 18. Определение стоимости объектов недвижимости с привлечением заёмного капитала.
- 19. Оценка частичных имущественных прав на землю (прав аренды).
- 20. Оценка земельных участков для залога.
- 21. Оценка недвижимости для целей страхования.
- 22. Оценка земельных участков при изъятии для государственных и муниципальных нужд.
- 23. Общая характеристика и этапы проведения рыночной оценки, содержание отчёта по оценке.

#### Вопросы для самостоятельного изучения

- 1. Оценка объектов при залоговых операциях с земельными участками и другими объектами недвижимости в соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке».
- 2. Критерии и показатели эффективности инвестиционных проектов в объекты нелвижимости.

#### 3.5. Промежуточная аттестация

Контроль за освоением дисциплины «Оценка земельно-имущественного комплекса» и оценка знаний обучающихся производится в соответствии с Положением о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по образовательным программам высшего образования, утвержденном решением ученого совета  $\Phi\Gamma$ БОУ ВО «Саратовский  $\Gamma$ АУ» от 18.06.2014, протокол №7.

Промежуточная аттестация в соответствии с учебным планом проводится в в 8 семестре в виде зачёта. На зачёт выносится 2 теоретических вопроса и задача

#### Вопросы, выносимые на зачёт

- 1. Понятие недвижимости как объекта оценки.
- 2. Назначение и обязательность проведения оценки недвижимости.
- 3. Стоимость недвижимости и основные виды стоимости.
- 4. Основные принципы оценки недвижимости. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.
  - 5. Принципы пользователя в оценке недвижимости.
  - 6. Принципы, связанные с рыночной средой.
  - 7. Принципы, обусловленные процессом эксплуатации объекта недвижимости.
- 8. Содержание системы оценочной деятельности, необходимость и основные формы её регулирования.
  - 9. Содержание государственного регулирования оценочной деятельности.

- 10. Функции саморегулируемых организаций оценщиков.
- 11. Основные стандарты оценочной деятельности.
- 12. Общая характеристика процесса оценки недвижимости.
- 13. Цели анализа рынка недвижимости.
- 14. Общая характеристика рынка недвижимости и связь его с рынком капитала.
  - 15. Структура и функции рынка недвижимости.
  - 16. Факторы, определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости.
  - 17. Процедура и результаты анализа рынка недвижимости.
  - 18. Условия и факторы возникновения дифференциальной ренты I и II.
- 19. Методы определения дифференциальной ренты и включения в стоимостную оценку земли.
  - 20. Функции денежной единицы
- 21. Общая характеристика доходного подхода к оценке недвижимости и условия его применимости.
  - 22. Расчёт ожидаемого чистого операционного дохода.
  - 23. Расчёт дисконтированных денежных потоков.
- 24. Структура коэффициента капитализации. Составляющие ставки дохода на капитал.
- 25. Уровень риска на рынке недвижимости виды рисков и их учёт при оценке недвижимости.
  - 26. Способы расчёта параметров возмещения инвестированного капитала.
- 27. Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы при определении коэффициента капитализации.
- 28. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости и условия его применимости. Сегментирование рынка.
  - 29. Единицы и элементы сравнения.
  - 30. Классификация и суть поправок (корректировок), методы их расчёта.
  - 31. Общая характеристика и условия применимости затратного подхода.
  - 32. Методы расчета восстановительной стоимости.
  - 33. Расчёт стоимости строительства.
  - 34. Виды износа и их общая характеристика.
  - 35. Физический износ, его виды и методы расчёта.
  - 36. Функциональное старение, его виды и методы расчёта.
  - 37. Внешнее (экономическое) старение, способы определения.
  - 38. Использование затратного подхода к оценке земельных участков.
  - 39. Ипотечный кредит и условия его погашения.
  - 40. Оценка эффективности привлечения заёмных средств.
  - 45. Оценка частичных имущественных прав на землю (прав аренды).
  - 46. Оценка земельных участков для залога.
  - 47. Оценка недвижимости для целей страхования.
- 48. Оценка земельных участков при изъятии для государственных и муниципальных нужд.
  - 50. Методы оценки земли, базирующиеся на сравнительном подходе.
  - 51. Методы оценки земли, базирующиеся на доходном подходе.
  - 52. Методы оценки земли, базирующиеся на затратном подходе.

- 53. Согласование итогов оценки, полученных разными методами.
- 54. Общая характеристика и этапы проведения рыночной оценки, содержание отчёта по оценке.
- 55. Условия оборотоспособности объектов недвижимости устанавливаемые Гражданским и земельным кодексами, ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»,.
- 56. Особенности государственного регулирования оценочной деятельности и саморегулирования оценочной деятельности.
- 57. Особенности государственного регулирования оценочной деятельности и саморегулирования оценочной деятельности (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 58. Состав объектов земельно-имущественного комплекса в Российских и международных (США и европейских) стандартов оценки.
- 59. Оценка объектов при залоговых операциях с земельными участками и другими объектами недвижимости в соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке».
- 60. Критерии и показатели эффективности инвестиционных проектов в объекты недвижимости (Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования).

## 4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

## 4.1 Процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Контроль результатов обучения студентов, этапов и уровня формирования компетенций по дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса» осуществляется через проведение входного, текущего, рубежных, выходного контролей.

Формы текущего, промежуточного и итогового контроля и контрольные задания для текущего контроля разрабатываются кафедрой исходя из специфики дисциплины, и утверждаются на заседании кафедры.

## 4.2 Критерий оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

Описание шкалы оценивания достижения компетенций по дисциплине приведено в таблице

Уровень освоения компетенции		а по пятибал лежуточная а	Описание	
высокий	«отлично»	«зачтено»	«зачтено (отлич-	Обучающийся обнару-
		но)»		жил всестороннее, си-
				стематическое и глубо-

				кое знание учебного ма-
				териала, умеет свободно
				выполнять задания,
				предусмотренные про-
				граммой, усвоил основ-
				ную литературу и знаком
				с дополнительной лите-
				ратурой, рекомендован-
				ной программой. Как
				правило, обучающийся
				проявляет творческие
				способности в понима-
				нии, изложении и ис-
6 <del>-</del>			(	пользовании материала.
базовый	«хорошо»	«зачтено»	«зачтено (хорошо)»	Обучающийся обнару-
				жил полное знание учеб-
				ного материала, успешно
				выполняет предусмот-
				ренные в программе за-
				дания, усвоил основную
				литературу, рекомендо-
				ванную в программе
пороговый	«удовлетво-	«зачтено»	«зачтено (удовле-	Обучающийся обнару-
	рительно»		творительно)»	жил знания основного
				учебного материала в
				объеме, необходимом
				для дальнейшей учебы и
				предстоящей работы по
				профессии, справляется
				с выполнением практи-
				ческих заданий, преду-
				смотренных программой,
				знаком с основной лите-
				ратурой, рекомендован-
				ной программой, допу-
				стил погрешности в от-
				-
				вете на экзамене и при
				выполнении экзаменаци-
				онных заданий, но обла-
				дает необходимыми зна-
				ниями для их устранения
				под руководством пре-
				подавателя.
	«неудовле-	«не зачте-	«не зачтено (не-	Обучающийся обнару-
	творитель-	но»	удовлетворитель-	жил пробелы в знаниях
	но»		но)»	основного учебного ма-
				териала, допустил прин-
				ципиальные ошибки в
				выполнении предусмот-
				ренных программой
				практических заданий,
				не может продолжить
				обучение или присту-
				пить к профессиональ-
Ì	I	I		min k iibohecenoiimip-

				ной	деятел	ьности	ПО
				оконч	нании	образ	ова-
				тельн	юй орга	низации	без
				допол	пнителы	ных заня	тий

#### 4.2.1 Критерии оценки устного ответа при промежуточной аттестации

При ответе на вопрос обучающийся демонстрирует:

- знание: законодательных и нормативных документов, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла;
- умение: анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов.
- владение: понятийным аппаратом и навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов.

	Критерии оценки
	обучающийся демонстрирует:
	- знание: законодательных и нормативных документов, регулирующих
	рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, тради-
	ционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспер-
	тизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости на
	всех этапах её жизненного цикла;
отлично	- умение: анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую
OTHING	для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор
	подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов раз-
	личными методами, определять различные виды эффективности;
	- успешное и системное владение навыками работы с информационными ба-
	зами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения эко-
	номико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой
	экспертизы инвестиционных проектов
	обучающийся демонстрирует:
	- знание теоретического материала дисциплины, не допускает существенных
	неточностей;
	- в целом успешное, но содержащие отдельные пробелы, умение анализиро-
	вать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов
хорошо	земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и
	выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами,
	определять различные виды эффективности инвестиционных проектов;
	- в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы или сопровождающееся
	отдельными ошибками владения и навыками работы с информационными ба-
	зами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения эко-

	HAMILEA ATATHATHIAAKATA MIAHIAA HAADADAY AKAHAMIHAAKAY II MITAADHAMIAAKAY
	номико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой
	экспертизы инвестиционных проектов
	обучающийся демонстрирует:
	-знания только основных документов, регулирующих рынок земельно-
	имущественного комплекса и оценочную деятельность, традиционные подходы
	и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестицион-
	ных проектов, оценки состояния объектов недвижимости
	- в целом успешное, но не системное умение анализировать внешнюю и
удовлетво-	внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-
рительно	имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выпол-
	нять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, опреде-
	лять различные виды эффективности инвестиционных проектов;
	- в целом успешное, но не системное владение навыками работы с инфор-
	мационными базами данных; оценки достоверности и качества информации,
	проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и
	управленческой экспертизы инвестиционных проектов
	обучающийся:
	не знает значительной части программного материала, плохо ориентируется
	в традиционных подходов и методов оценки объектов земельно-
	имущественного комплекса, экспертизы инвестиционных проектов, не знает
	практику применения материала, допускает существенные ошибки;
	- <b>не умеет</b> применять подходы и методы, используемые для оценки объ-
неудовле-	ектов земельно-имущественного комплекса, и выполнять расчеты по оценке
творительно	конкретных объектов различными методами, определять различные виды эф-
	фективности инвестиционных проектов;
	- обучающийся не владеет навыками работы с информационными базами
	данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономи-
	ко-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экс-
	пертизы

#### 4.2.2 Критерии оценки по лабораторным работам

При выполнении лабораторных работ обучающийся демонстрирует:

- **знание:** законодательных и нормативных документов, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла;
- умение: анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов.
- владение: понятийным аппаратом и навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов.

-

#### Критерии оценки

<i>т</i> ющих
тради-
кспер-
сти на
цимую
выбор
ов раз-
љ раз
ми ба-
я эко-
ческой
енных
изиро-
ьектов
одов и
одами,
щееся
ми ба-
я эко-
ческой
ельно-
дходы
ицион-
ною и
ельно-
выпол-
преде-
преде
инфор-
нфор-
кой и
кои и
руется
ельно-
знает
_
и объ-
оценке
ды эф-
_
базами
номи-
й экс-
выбов рими из энесницими выбородам онде выпре выпре выпре выпре выпре значить выпре высти выпре

пертизы

#### 4.2.3 Критерии оценки письменного ответа при промежуточной аттестации

При письменном ответе на вопрос обучающийся демонстрирует:

- знание: законодательных и нормативных документов, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла;
- умение: анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов.
- владение: понятийным аппаратом и навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов.

Критерии опенки

критерии оценки			
	обучающийся демонстрирует:		
отлично	- знание: законодательных и нормативных документов, регулирующих		
	рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, тради-		
	ционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспер-		
	тизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости на		
	всех этапах её жизненного цикла;		
	- умение: анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую		
	для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор		
	подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов раз-		
	личными методами, определять различные виды эффективности;		
	- успешное и системное владение навыками работы с информационными ба-		
	зами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения эко-		
	номико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой		
	экспертизы инвестиционных проектов		
	обучающийся демонстрирует:		
	- знание теоретического материала дисциплины, не допускает существенных		
	неточностей;		
	- в целом успешное, но содержащие отдельные пробелы, умение анализиро-		
хорошо	вать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов		
	земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и		
	выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами,		
	определять различные виды эффективности инвестиционных проектов;		
	- в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы или сопровождающееся		
	отдельными ошибками владения и навыками работы с информационными ба-		
	зами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения эко-		
	номико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой		
	экспертизы инвестиционных проектов		
удовлетво-	обучающийся демонстрирует:		
рительно	-знания только основных документов, регулирующих рынок земельно-		

имущественного комплекса и оценочную деятельность, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости

- в целом успешное, но не системное **умение** анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов;
- в целом успешное, но не системное владение **навыками** работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов

#### обучающийся:

**не знает** значительной части программного материала, плохо ориентируется в традиционных подходов и методов оценки объектов земельно-имущественного комплекса, экспертизы инвестиционных проектов, не знает практику применения материала, допускает существенные ошибки;

#### неудовлетворительно

- **не умеет** применять подходы и методы, используемые для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов;
- обучающийся **не владеет** навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы

### 4.2.4 Критерии оценки выполнения тестового задания к контролю остаточных знаний

При выполнении лабораторных работ обучающийся демонстрирует:

- знание: законодательных и нормативных документов, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла;
- умение: анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов.
- владение: понятийным аппаратом и навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов.

#### Критерии оценки тестового задания

Отлично	обучающийся демонстрирует: - прочные знания, умения и навыки,
	количество правильных ответов составляет от 86% до 100% от мак-
	симального количества;

Хорошо	обучающийся демонстрирует: - хорошие знания, умения и навыки, количество правильных ответов составляет от 74% до 85% от максимального количества;
Удовлетворительно	обучающийся демонстрирует: - посредственные знания, умения и навыки, количество правильных ответов составляет от 60% до 73% от максимального количества;
Неудовлетворительно	обучающийся демонстрирует: - не прочные знания, умения и навыки, количество правильных ответов составляет менее 60% от максимального количества.

#### 4.2.5. Критерии оценки конспекта лекций

Оценка «отлично» ставится, если текст работы логически выстроен и точно изложен, ясен весь ход лекции. Имеются ответы на все поставленные вопросы, и они изложены научным языком, с применением терминологии, принятой в изучаемой дисциплине. Ответ на каждый вопрос заканчиваться выводом, сокращения слов в тексте отсутствуют.

Оценка «хорошо» ставится, если тема раскрыта, но допущены несущественные ошибки.

Оценка «удовлетворительно» — если тема описана не полностью, отсутствуют.

Оценка «неудовлетворительно» ставится, когда не раскрыты вопросы лекции, не представлены необходимые таблицы и схемы.