

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Цыбиков Баджито Батоевич  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 11.09.2024 16:20:52  
Уникальный программный ключ:  
056af948c3e48c6f3c571e429957a8ae7b757ae8

**федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования**  
**«Бурятская государственная сельскохозяйственная академия имени В.Р. Филиппова»**

**Институт землеустройства, кадастров и мелиорации**

СОГЛАСОВАНО  
Заведующий выпускающей кафедрой  
Землеустройство

\_\_\_\_\_

уч. ст., уч. зв.

\_\_\_\_\_

ФИО

\_\_\_\_\_

подпись

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

УТВЕРЖДАЮ  
Директор Института землеустройства, кадастров и мелиорации

\_\_\_\_\_

уч. ст., уч. зв.

\_\_\_\_\_

ФИО

\_\_\_\_\_

подпись

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

**дисциплины (модуля)**

**Б1.В.ДВ.03.01 Оценка объектов недвижимости**

**Направление подготовки  
21.03.02. Землеустройство и кадастры**

**Направленность (профиль)  
Землеустройство  
бакалавр**

Обеспечивающая преподавание дисциплины кафедра

Кадастры и право

Разработчик (и)

\_\_\_\_\_

подпись

\_\_\_\_\_

уч.ст., уч. зв.

\_\_\_\_\_

И.О.Фамилия

Внутренние эксперты:  
Председатель методической комиссии Института землеустройства, кадастров и мелиорации

\_\_\_\_\_

подпись

\_\_\_\_\_

уч.ст., уч. зв.

\_\_\_\_\_

И.О.Фамилия

Заведующий методическим кабинетом УМУ

\_\_\_\_\_

подпись

\_\_\_\_\_

И.О.Фамилия

**Улан – Удэ, 2024**

## ВВЕДЕНИЕ

1. Оценочные материалы по дисциплине (модулю) являются обязательным обособленным приложением к Рабочей программе дисциплины (модуля) и представлены в виде оценочных средств.
2. Оценочные материалы являются составной частью нормативно-методического обеспечения системы оценки качества освоения обучающимися указанной дисциплины (модуля).
3. При помощи оценочных материалов осуществляется контроль и управление процессом формирования обучающимися компетенций, из числа предусмотренных ФГОС ВО в качестве результатов освоения дисциплины (модуля).
4. Оценочные материалы по дисциплине (модулю) включают в себя:
  - оценочные средства, применяемые при промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины (модуля).
  - оценочные средства, применяемые в рамках индивидуализации выполнения, контроля фиксированных видов ВАРО;
  - оценочные средства, применяемые для текущего контроля;
5. Разработчиками оценочных материалов по дисциплине (модулю) являются преподаватели кафедры, обеспечивающей изучение обучающимися дисциплины (модуля), в Академии. Содержательной основой для разработки оценочных материалов является Рабочая программа дисциплины (модуля).

## 1. ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИЗУЧЕНИЯ

учебной дисциплины (модуля), персональный уровень достижения которых проверяется с использованием представленных в п. 3 оценочных материалов

Компетенции, в формировании которых задействована дисциплина		Код и наименование индикатора достижения компетенции	Компоненты компетенций, формируемые в рамках данной дисциплины (как ожидаемый результат ее освоения)		
код	наименование		знать и понимать	уметь делать (действовать)	владеть навыками (иметь навыки)
1	2	3	4	5	
<b>Профессиональные компетенции</b>					
ПКС-1	способен применять в работе знания норм законодательства Российской Федерации в области землеустройства и кадастров	ИД-1 пкс-1 Использует нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация в области измерений и исследований, проектирования в землеустройстве	нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация в области измерений и исследований, проектирования в землеустройстве	использовать нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация в области измерений и исследований, проектирования в землеустройстве	применения нормативных правовых актов, производственно-отраслевых нормативных документов, нормативно-технической документации в области измерений и исследований, проектирования в землеустройстве
		ИД-2 пкс-1 Демонстрирует знания и владение нормами законодательства Российской Федерации в области землеустройства и кадастров	нормы законодательства Российской Федерации в области землеустройства и кадастров	использовать знания и владение нормами законодательства Российской Федерации в области землеустройства и кадастров	применения знаний и владения нормами законодательства Российской Федерации в области землеустройства и кадастров
		ИД-3 пкс-1 Применяет нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническую документацию в области описания местоположения, установления и (или) уточнения на местности границ объектов землеустройства	нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация в области измерений и исследований, проектирования в землеустройстве	применять нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническую документацию в области описания местоположения, установления и (или) уточнения на местности границ объектов землеустройства	применения нормативных правовых актов, производственно-отраслевых нормативных документов, нормативно-технической документации в области описания местоположения, установления и (или) уточнения на местности границ объектов землеустройства
		ИД-4 пкс-1 Умеет разрешать споры при проведении землеустройства	методы разрешения земельных споров	разрешать споры при проведении землеустройства	решения споров при проведении землеустройства
		ИД-5 пкс-1 Осуществляет подготовку документов по результатам рассмотрения запроса в виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений	документы, подготовленные по результатам рассмотрения запроса в виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений	осуществлять подготовку документов по результатам рассмотрения запроса в виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений	подготовки документов по результатам рассмотрения запроса в виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений
		ИД-6 пкс-1 Демонстрирует знания требований режима секретности, сохранности служебной, коммерческой и государственной тайны, неразглашения сведений конфиденциального характера	требования режима секретности, сохранности служебной, коммерческой и государственной тайны, неразглашения сведений конфиденциального характера	использует знания требований режима секретности, сохранности служебной, коммерческой и государственной тайны, неразглашения сведений конфиденциального характера	сохранения секретности, сохранности служебной, коммерческой и государственной тайны, неразглашения сведений конфиденциального характера
		ИД-7 пкс-1 Использует в профессиональной деятельности законодательство Российской Федерации, регламентирующее действия по использованию электронной цифровой подписи	законодательство Российской Федерации, регламентирующее действия по использованию электронной цифровой подписи	использовать в профессиональной деятельности законодательство Российской Федерации, регламентирующее действия по использованию электронной цифровой подписи	применения в профессиональной деятельности законодательства Российской Федерации, регламентирующего действия по использованию электронной цифровой подписи
ПКС-8	способен использовать знания о принципах, показателях, методах оценки объектов недвижимости и применять ее результаты	ИД-1 пкс-8 Демонстрирует знания о принципах, показателях и методиках оценки объектов недвижимости и применять ее результаты	принципы, показатели и методики оценки объектов недвижимости и применять ее результаты	использовать принципы, показатели и методики оценки объектов недвижимости и применять ее результаты	применения принципов, показателей и методик оценки объектов недвижимости и применять ее результаты

	<p>телях и методиках оценки объектов недвижимости и применять ее результаты</p>	<p>ИД-2 <small>ПКС-8</small> Использует знания о принципах, показателях и методиках оценки объектов недвижимости и применять ее результаты</p>	<p>принципы, показатели и методики оценки объектов недвижимости и применять ее результаты</p>	<p>использовать знания о принципах, показателях и методиках оценки объектов недвижимости и применять ее результаты</p>	<p>навыками оценки объектов недвижимости и применение ее результаты</p>
--	---	--	---	--	---

**2. РЕЕСТР  
элементов оценочных материалов по дисциплине (модулю)**

Группа оценочных средств	Оценочное средство или его элемент
	Наименование
1	2
<b>1. Средства для промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины</b>	Перечень вопросов к зачету с оценкой
	Критерии оценивания
<b>2. Средства для индивидуализации выполнения, контроля фиксированных видов (ВАРО)</b>	Не предусмотрена учебным планом
<b>3. Средства для текущего контроля</b>	Тестовые задания
	Критерии оценивания
	Шкала оценивания
	Темы докладов (презентаций)
	Критерии оценивания
	Шкала оценивания
	Вопросы для проведения устных и письменных опросов
	Критерии оценивания
	Шкала оценивания
	Темы докладов на мини конференции
	Критерии оценивания
	Шкала оценивания
	Кейс-задачи
	Критерии оценивания
Шкала оценивания	

### 3. Описание показателей, критериев и шкал оценивания компетенций в рамках дисциплины (модуля)

Код и название компетенции	Код индикатора достижений компетенции	Индикаторы компетенции	Показатель оценивания – знания, умения, навыки (владения)	Уровни сформированности компетенций				Формы и средства контроля формирования компетенций
				компетенция не сформирована	минимальный	средний	высокий	
				Оценки сформированности компетенций				
				2	3	4	5	
				Оценка «неудовлетворительно»	Оценка «удовлетворительно»	Оценка «хорошо»	Оценка «отлично»	
				Характеристика сформированности компетенции				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Критерии оценивания</b>								
ПКС-1 способен применять в работе знания норм законодательства Российской Федерации в области землеустройства и кадастров	ИД-1 ПКС-1	Полнота знаний	нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация в области измерений и исследований, проектирования в землеустройстве	не знает и не понимает нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация в области измерений и исследований, проектирования в землеустройстве	плохо знает и понимает нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация в области измерений и исследований, проектирования в землеустройстве	хорошо знает и понимает нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация в области измерений и исследований, проектирования в землеустройстве	в полной мере знает и понимает нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация в области измерений и исследований, проектирования в землеустройстве	Перечень вопросов к зачету с оценкой Тестовые задания Темы докладов (презентаций) Вопросы для проведения устных и письменных опросов Темы докладов на мини конференциях Кейс-задачи
		Наличие умений	использовать нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация в области измерений и исследований, проектирования в землеустройстве	не умеет использовать нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация в области измерений и исследований, проектирования в землеустройстве	недостаточно хорошо умеет использовать нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация в области измерений и исследований, проектирования в землеустройстве	хорошо умеет использовать нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация в области измерений и исследований, проектирования в землеустройстве	отлично умеет использовать нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация в области измерений и исследований, проектирования в землеустройстве	
		Наличие навыков (владение опытом)	применения нормативных правовых актов, производственно-отраслевых	не владеет навыками применения нормативных правовых актов, производственно-отраслевых нор-	владеет некоторыми навыками применения нормативных правовых актов, производственно-	хорошо владеет навыками применения нормативных правовых актов, производственно-отраслевых нормативных до-	отлично владеет навыками применения нормативных правовых актов, производственно-отраслевых нор-	



			скую документация в области описания местоположения, установления и (или) уточнения на местности границ объектов землеустройства	(или) уточнения на местности границ объектов землеустройства	местоположения, установления и (или) уточнения на местности границ объектов землеустройства	границ объектов землеустройства	и (или) уточнения на местности границ объектов землеустройства
		Наличие навыков (владение опытом)	применения нормативных правовых актов, производственно-отраслевых нормативных документов, нормативно-технической документации в области описания местоположения, установления и (или) уточнения на местности границ объектов землеустройства	не владеет навыками применения нормативных правовых актов, производственно-отраслевых нормативных документов, нормативно-технической документации в области описания местоположения, установления и (или) уточнения на местности границ объектов землеустройства	владеет некоторыми навыками применения нормативных правовых актов, производственно-отраслевых нормативных документов, нормативно-технической документации в области описания местоположения, установления и (или) уточнения на местности границ объектов землеустройства	хорошо владеет навыками применения нормативных правовых актов, производственно-отраслевых нормативных документов, нормативно-технической документации в области описания местоположения, установления и (или) уточнения на местности границ объектов землеустройства	отлично владеет навыками применения нормативных правовых актов, производственно-отраслевых нормативных документов, нормативно-технической документации в области описания местоположения, установления и (или) уточнения на местности границ объектов землеустройства
ИД-4 ПКС-1	Полнота знаний	методы разрешения земельных споров	не знает и не понимает методы разрешения земельных споров	плохо знает и понимает методы разрешения земельных споров	хорошо знает и понимает методы разрешения земельных споров	в полной мере знает и понимает методы разрешения земельных споров	
	Наличие умений	разрешать споры при проведении землеустройства	не умеет разрешать споры при проведении землеустройства	недостаточно хорошо умеет разрешать споры при проведении землеустройства	хорошо умеет разрешать споры при проведении землеустройства	отлично умеет разрешать споры при проведении землеустройства	
	Наличие навыков (владение опытом)	решения споров при проведении землеустройства	не владеет навыками решения споров при проведении землеустройства	владеет некоторыми навыками решения споров при проведении землеустройства	хорошо владеет навыками решения споров при проведении землеустройства	отлично владеет навыками решения споров при проведении землеустройства	
ИД-5 ПКС-1	Полнота знаний	документы, подготовленные по результатам рассмотрения запроса в виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений	не знает и не понимает документы, подготовленные по результатам рассмотрения запроса в виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений	плохо знает и понимает документы, подготовленные по результатам рассмотрения запроса в виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений	хорошо знает и понимает документы, подготовленные по результатам рассмотрения запроса в виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений	в полной мере знает и понимает документы, подготовленные по результатам рассмотрения запроса в виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений	
	Наличие умений	осуществлять подготовку доку-	не умеет осуществлять подготовку документов по результатам рассмотрения	недостаточно хорошо умеет осуществлять подготовку документов по	хорошо умеет осуществлять подготовку документов по ре-	отлично умеет осуществлять подготовку докумен-	





результаты	ИД-2 ПКС-8	Полнота знаний	принципы, показатели и методики оценки объектов недвижимости и применять ее результаты	не знает и не понимает принципы, показатели и методики оценки объектов недвижимости и применять ее результаты	плохо знает и понимает принципы, принципы, показатели и методики оценки объектов недвижимости и применять ее результаты	хорошо знает и понимает принципы, показатели и методики оценки объектов недвижимости и применять ее результаты	в полной мере знает и понимает принципы, показатели и методики оценки объектов недвижимости и применять ее результаты	
		Наличие умений	использовать знания о принципах, показателях и методиках оценки объектов недвижимости и применять ее результаты	не умеет использовать знания о принципах, показателях и методиках оценки объектов недвижимости и применять ее результаты	недостаточно хорошо умеет использовать знания о принципах, показателях и методиках оценки объектов недвижимости и применять ее результаты	хорошо умеет использовать знания о принципах, показателях и методиках оценки объектов недвижимости и применять ее результаты	отлично умеет использовать знания о принципах, показателях и методиках оценки объектов недвижимости и применять ее результаты	
		Наличие навыков (владение опытом)	навыками оценки объектов недвижимости и применение ее результаты	не владеет навыками оценки объектов недвижимости и применение ее результаты	владеет некоторыми навыками оценки объектов недвижимости и применение ее результаты	хорошо владеет навыками оценки объектов недвижимости и применение ее результаты	отлично владеет навыками оценки объектов недвижимости и применение ее результаты	

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

**4.1. Типовые контрольные задания, необходимые для оценки знаний, умений, навыков**

**4.1.1. Средства для промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины**

<b>6.1 Нормативная база проведения промежуточной аттестации обучающихся по результатам изучения дисциплины:</b> Б1.В.ДВ.03.01 Оценка недвижимости	
1) действующее «Положение о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся ФГБОУ ВО Бурятская ГСХА»	
<b>6.2 Основные характеристики промежуточной аттестации обучающихся по итогам изучения дисциплины</b>	
1	2
<b>Цель промежуточной аттестации -</b>	установление уровня достижения каждым обучающимся целей и задач обучения по данной дисциплине, изложенным в п.2.2 настоящей программы
<b>Форма промежуточной аттестации -</b>	дифференцированный зачет
<b>Место процедуры получения зачёта в графике учебного процесса</b>	1) участие обучающегося в процедуре получения зачёта осуществляется за счёт учебного времени (трудоемкости), отведённого на изучение дисциплины 2) процедура проводится в рамках ВАРО, на последней неделе семестра
<b>Основные условия получения обучающимся зачёта:</b>	1) обучающийся выполнил все виды учебной работы (включая самостоятельную) и отчитался об их выполнении в сроки, установленные графиком учебного процесса по дисциплине
<b>Процедура получения зачёта -</b>	Представлены в оценочных материалах по данной дисциплине
<b>Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков:</b>	

**Перечень вопросов к зачету с оценкой**

1. 1. Расскажите, на каких принципах оценки базируется доходный подход. (ПКС-1, ПКС-8)
2. Раскройте понятие «рыночная стоимость объекта недвижимости». (ПКС-1, ПКС-8)
3. Перечислите этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка. (ПКС-1, ПКС-8)
4. Дайте определение, что такое «износ объекта недвижимости», и перечислите виды износов. (ПКС-1, ПКС-8)
5. Поясните, на каких принципах оценки базируется сравнительный подход. (ПКС-1, ПКС-8)
6. Раскройте понятие коэффициента капитализации и расскажите о методах его расчёта. (ПКС-1, ПКС-8)
7. Перечислите признаки, по которым может проводиться сегментирование земельного рынка. (ПКС-1, ПКС-8)
8. Назовите методы оценки земли, элементы которых включает затратный подход. (ПКС-1, ПКС-8)
9. Раскройте экономическое содержание сравнительного подхода при оценке земельных участков. (ПКС-1, ПКС-8)
10. Перечислите виды стоимости, определяемые при оценке недвижимости и дайте им характеристику. (ПКС-1, ПКС-8)
11. Расскажите об особенностях метода капитализации земельной ренты. (ПКС-1, ПКС-8)
12. Перечислите специфические особенности земли, как объекта оценки. (ПКС-1, ПКС-8)
13. Раскройте экономическое содержание доходного подхода при оценке земельных участков. (ПКС-1, ПКС-8)
14. Назовите основные группы и содержание принципов оценки недвижимости. (ПКС-1, ПКС-8)
15. Опишите алгоритм расчёта рыночной стоимости земельного участка методом выделения. (ПКС-1, ПКС-8)
16. Раскройте понятие «чистый операционный доход», порядок его расчёта. (ПКС-1, ПКС-8)
17. Перечислите этапы расчёта рыночной стоимости земельных участков методом распределения. (ПКС-1, ПКС-8)
18. Напишите основную формулу расчета стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода, дайте определение элементам, входящим в неё. (ПКС-1, ПКС-8)
19. Раскройте содержание сравнительного подхода оценки недвижимости на примере метода сравнения продаж. (ПКС-1, ПКС-8)
20. Раскройте понятие «недвижимость», расскажите о классификации объектов недвижимости. (ПКС-1, ПКС-8)
21. Расскажите об особенностях оценки рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения. (ПКС-1, ПКС-8)
22. Дайте определение ставке дисконтирования и коэффициенту капитализации. (ПКС-1, ПКС-8)

23. Раскройте содержание метода остатка при оценке земельных участков. (ПКС-1, ПКС-8)
24. Назовите методы расчёта общего износа, применяемые при расчёте стоимости капитальных строений. (ПКС-1, ПКС-8)
25. Расскажите об оценке стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков. (ПКС-1, ПКС-8)
26. Перечислите виды оценки недвижимости и раскройте условия их применения. (ПКС-1, ПКС-8)
27. Расскажите об оценке стоимости земли по условиям инвестиционных контрактов. (ПКС-1, ПКС-8)
28. Раскройте содержание принципа наиболее эффективного использования земли (НЭИ). (ПКС-1, ПКС-8)
29. Перечислите элементы сравнения, используемые при анализе степени сопоставимости оцениваемого участка и участков-аналогов. (ПКС-1, ПКС-8)
30. Расскажите о взаимосвязи назначения оценки и виде определяемой стоимости. (ПКС-1, ПКС-8)
31. Поясните, как отбирается информация при оценке земельного участка методом сравнения продаж. (ПКС-1, ПКС-8)
32. Расскажите о методах определения восстановительной стоимости улучшений земельного участка (зданий, строений, сооружений). (ПКС-1, ПКС-8)
33. Раскройте содержание затратного подхода оценки недвижимости и назовите принципы, положенные в его основу. (ПКС-1, ПКС-8)
34. Дайте определение «экономическому износу» объекта недвижимости. (ПКС-1, ПКС-8)
35. Объясните, почему метод выделения одновременно относится к сравнительному и затратному подходам. (ПКС-1, ПКС-8)
36. Расскажите о методах расчёта физического износа улучшений (зданий, строений, сооружений). (ПКС-1, ПКС-8)
37. Дайте юридическое определение понятию «земельно-имущественный комплекс». (ПКС-1, ПКС-8)
38. Перечислите методы, применяемые для оценки недвижимости в рамках доходного подхода, и расскажите об условиях их применения. (ПКС-1, ПКС-8)
39. Раскройте содержание метода дисконтирования, применяемого при оценке незастроенных земельных участков для девелопмента, и перечислите его модификации. (ПКС-1, ПКС-8)
40. Дайте определение стоимости воспроизводства и стоимости замещения улучшений (зданий, строений и сооружений), имеющих на земельном участке. (ПКС-1, ПКС-8)
41. Особенности земельных участков как объектов оценки (ПКС-1, ПКС-8);
42. Методы определения стоимости земельных участков (ПКС-1, ПКС-8);
43. Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости: понятие, порядок проведения. (ПКС-1, ПКС-8);
44. Понятия: кадастровая стоимость, удельный показатель кадастровой стоимости (ПКС-1, ПКС-8);
45. Актуализация работ по государственной кадастровой оценке (ПКС-1, ПКС-8);
46. Нормативно-правовая база государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (ПКС-1, ПКС-8);
47. Методическая база государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (ПКС-1, ПКС-8);
48. История проведения работ по кадастровой оценке в Российской Федерации (ПКС-1, ПКС-8);
49. Методические подходы к определению кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения до 01.01.2017г. (ПКС-1, ПКС-8);
50. Методические подходы к определению кадастровой стоимости объектов жилого и нежилого фонда до 01.01.2017г. (ПКС-1, ПКС-8);
51. Рассмотрение споров о кадастровой стоимости объектов недвижимости (ПКС-1, ПКС-8);
52. Применимость результатов кадастровой оценки (ПКС-1, ПКС-8);
53. Исполнитель работ по кадастровой оценке в настоящее время (ПКС-1, ПКС-8)

## **5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы**

### **5.2. Критерии оценки к зачету и зачету с оценкой**

*зачет /оценка «отлично» (86-100 баллов)* ставится обучающемуся, обнаружившему систематические и глубокие знания учебно-программного материала, умения свободно выполнять задания, предусмотренные программой в типовой ситуации (с ограничением времени) и в нетиповой ситуации, знакомство с основной и дополнительной литературой, усвоение взаимосвязи основных понятий дисциплины в их значении приобретаемой специальности и проявившему творческие способности и самостоятельность в приобретении знаний.

*зачет /оценка «хорошо» (71-85 баллов)* ставится обучающемуся, обнаружившему полное знание учебно-программного материала, успешное выполнение заданий, предусмотренных программой в типовой ситуации (с ограничением времени), усвоение материалов основной литературы, рекомендованной в программе, способность к самостоятельному пополнению и обновлению знаний в ходе дальнейшей работы над литературой и в профессиональной деятельности.

*зачет /оценка «удовлетворительно» (56-70 баллов)* ставится обучающемуся, обнаружившему знание основного учебно-программного материала в объеме, достаточном для дальнейшей учебы и предстоящей работы по специальности, знакомство с основной литературой, рекомендованной программой, умение выполнять задания, предусмотренные программой.

*незачет /оценка «неудовлетворительно» (менее 56 баллов)* ставится обучающемуся, обнаружившему пробелы в знаниях основного учебно-программного материала, допустившему принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий, слабые побуждения к самостоятельной работе над рекомендованной основной литературой. Оценка «неудовлетворительно» ставится обучающимся, которые не могут продолжить обучение или приступить к профессиональной деятельности по окончании академии без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

## **6. Оценочные материалы для организации текущего контроля успеваемости обучающихся**

Форма, система оценивания, порядок проведения и организация текущего контроля успеваемости обучающихся устанавливаются Положением об организации текущего контроля успеваемости обучающихся.

### **6.1. Вопросы для устного и письменного опроса**

1. Понятие оценки земель.
2. Содержание оценки земель.
3. Виды оценки стоимости земельных участков.
4. Земельная рента и городская рента.
5. Кадастровая и рыночная стоимость земель.
6. Принципы оценки земель и иных объектов недвижимости.
7. Принцип полезности.
8. Принцип замещения.
9. Принцип ожидания.
10. Принцип остаточной продуктивности.
11. Принцип вклада.
12. Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи.
13. Принцип сбалансированности.
14. Принцип оптимальных величин.
15. Принцип экономического разделения.
16. Принцип спроса и предложения.
17. Принцип конкуренции.
18. Принцип соответствия.
19. Принцип изменения.
20. Принцип наиболее эффективного использования.
21. Правовая обоснованность застройки земельного участка.
22. Правовые основы имущественных отношений.
23. Нормативно-правовая база оценки недвижимости
24. Права собственника.
25. Государственная и муниципальная собственность.
26. Виды вещных прав.
27. Право собственности.
28. Право пользования.
29. Право оперативного управления.
30. Право хозяйственного ведения или право оперативного управления.
31. Право пожизненного наследуемого владения.

32. Право постоянного пользования.
33. Оценка земли для целей налогообложения.
34. Распределение земельного налога на региональном и муниципальном уровне.
35. Арендная плата.
36. Размер действующих ставок земельного налога.
37. Государственная кадастровая оценка земель.
38. Принципы оценки земель поселений.
39. Основные этапы расчета кадастровой стоимости земель поселений.
40. Формула расчета кадастровой стоимости земельного участка.
41. Субъекты и объекты оценочной деятельности.
42. Метод сравнения продаж.
43. Метод выделения.
44. Метод распределения.
45. Метод капитализации земельной ренты.
46. Оценка недвижимости методами сравнительного подхода.
47. Виды прав на недвижимое имущество подлежащие регистрации.
48. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
49. Обязательные требования к договору на проведение оценки.
50. Права и обязанности оценщика.
51. Оценка недвижимости методами затратного подхода.
52. Оценка недвижимости методами доходного подхода.
53. Саморегулируемые организации оценщиков.
54. Функции саморегулируемой организации.
55. Принципы проведения независимой оценки недвижимости.
56. Порядок оценки рыночной стоимости объектов капитального строительства.
57. Принципы осуществления сбора данных при оценке объектов недвижимости.
58. Принципы согласования результатов оценки и установление итоговой стоимости.
59. Принципы составления отчета об оценке.
60. Содержание отчета об оценке.
61. Понятия операции (сделки) с недвижимостью.
62. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество.
63. Виды сделок на рынке недвижимости.
64. Письменная и устная сделка.

#### Критерии оценивания:

- правильность ответа по содержанию задания (учитывается количество и характер ошибок при ответе);
- полнота и глубина ответа (учитывается количество усвоенных фактов, понятий и т.п.);
- сознательность ответа (учитывается понимание излагаемого материала);
- логика изложения материала (учитывается умение строить целостный, последовательный рассказ, грамотно пользоваться специальной терминологией);
- использование дополнительного материала;
- рациональность использования времени, отведенного на задание (не одобряется затянутость выполнения задания, устного ответа во времени, с учетом индивидуальных особенностей обучающихся).

#### Шкала оценивания устных и письменных ответов

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Обучающийся полно и аргументировано отвечает по содержанию вопроса (задания); обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только по учебнику, но и самостоятельно составленные; излагает материал последовательно и правильно.
71 – 85 баллов «хорошо»	Обучающийся достаточно полно и аргументировано отвечает по содержанию вопроса (задания); обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только по учебнику, но и самостоятельно составленные; излагает материал последовательно. Допускает 1-2 ошибки, исправленные с помощью наводящих вопросов.
56 - 70баллов «удовлетворительно»	Обучающийся обнаруживает знание и понимание основных положений данного задания, но излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке

	правил; не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры; излагает материал непоследовательно и допускает ошибки.
Менее 55 баллов «неудовлетворительно»	Обучающийся обнаруживает незнание ответа на соответствующее задание (вопрос), допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал. Отмечаются такие недостатки в подготовке обучающегося, которые являются серьезным препятствием к успешному овладению последующим материалом.

### 6.3 Комплект тестовых заданий

#### Тесты (выбрать один вариант ответа)

1. К формам проявления стоимости недвижимости в обмене относятся:
  - а) рыночная, арендная, залоговая;
  - б) залоговая, инвестиционная, рыночная;
  - в) страховая, рыночная, налогооблагаемая;
  - г) инвестиционная, балансовая, налогооблагаемая.
2. К формам проявления стоимости недвижимости в использовании относятся:
  - а) ликвидационная, рыночная, залоговая;
  - б) инвестиционная, залоговая, рыночная;
  - в) страховая, рыночная, арендная;
  - г) инвестиционная, балансовая, налогооблагаемая.
3. Право собственности на недвижимость возникает:
  - а) после государственной регистрации;
  - б) после подписания договора;
  - в) по договору с момента передачи имущества;
  - г) после подписания акта приема недвижимого имущества.
4. Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится:
  - а) преимущественно в приобретении имеют участники общей собственности;
  - б) без согласия всех участников совместной собственности;
  - в) такая продажа не производится;
  - г) с согласия только одного из участников совместной собственности.
5. Посредниками рынка недвижимости являются:
  - а) риелтерские компании;
  - б) некоммерческие организации;
  - в) унитарные предприятия;
  - г) службы технической инвентаризации недвижимости.
6. Эффективное управление недвижимостью включает в себя подходы:
  - а) системный;
  - б) маркетинговый;
  - в) доходный;
  - г) затратный.
7. Из каких источников нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки:
  - а) исследования международных финансовых организаций;
  - б) интервью с заказчиком/собственником объекта оценки;
  - в) интервью с представителем технической службы объекта оценки;
  - г) технический паспорт.
8. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта:
  - а) обязательно;
  - б) обязательно лишь в исключительных случаях;
  - в) обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы;
  - г) необязательно.
9. При осмотре объекта оценки необходимо провести его фотографирование:
  - а) обязательно;
  - б) необязательно;
  - в) по желанию оценщика;
  - г) по желанию клиента.
10. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:
  - а) дате составления отчета об оценке;
  - б) дате составления технического задания на оценку;
  - в) дате последнего капитального ремонта объекта оценки;
  - г) последней отчетной дате (последней дате составления бухгалтерского баланса и приложений к нему).

11. При описании состояния объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа зданий не требуется проводить:
- а) описание рынка недвижимости;
  - б) описание состояния несменяемых конструкций зданий;
  - в) описание состояния внутренних конструктивных элементов;
  - г) описание состояния внешнего состояния зданий.
12. Валовой годовой доход от владения недвижимостью составляет 80000 долл. Потери от недоиспользования — 5%. Эффективный валовой доход составит:
- а) 76 000 долл.;
  - б) 4000 долл.;
  - в) 40 000 долл.;
  - г) 80 000 долл.
13. Операционные расходы оценщиком делятся на группы:
- а) условно-постоянные; условно-переменные; расходы на замещение;
  - б) накладные, переменные, постоянные;
  - в) основные, прямые, косвенные;
  - г) условно-постоянные, производительные, коммерческие.
14. Деятельность, предусматривающая качественные изменения в объекте и обеспечивающая повышение его стоимости, называется:
- а) девелопмент;
  - б) маркетинг;
  - в) страхование;
  - г) инвестирование.
15. Понятие «девелопмент» означает:
- а) развивать;
  - б) страховать;
  - в) оценивать;
  - г) продавать.
16. К объектам девелопмента относят:
- а) объекты недвижимости и информационные технологии;
  - б) только объекты недвижимости;
  - в) информационные технологии;
  - г) нефть в переработке.
17. Девелопмент недвижимости можно определить как:
- а) качественное преобразование недвижимости, обеспечивающее возрастание ее стоимости;
  - б) только возрастание стоимости объекта недвижимости;
  - в) капитальный ремонт недвижимости;
  - г) страхование объекта недвижимости.
18. Целью девелопмента недвижимости является получение дохода (прибыли) за счет:
- а) создания объектов, удовлетворяющих потребности приобретателей (покупателей, арендаторов) недвижимости;
  - б) страхования объекта недвижимости;
  - в) капитального строительства объекта недвижимости;
  - г) государственной регистрации объекта и прав на него.
19. Емкость рынка недвижимости определяется через:
- а) соотношение между запрашиваемой арендной платой и конечной выплачиваемой суммой, отражающее устойчивость рынка недвижимости;
  - б) соотношением количества единиц, сданных в аренду за определенный период времени, к общему количеству единиц недвижимости для сдачи в аренду;
  - в) платежеспособной потребностью в объектах недвижимости;
  - г) уровнем прибыли, определяемым конкретным сочетанием земельного участка и расположенных на нем строений при реализации различных проектов застройки.
20. В каких случаях не возникает права собственности на недвижимость:
- а) при приобретении вещи лицом согласно закону;
  - б) при сдаче объекта в аренду;
  - в) на основании договора мены, дарения и другой сделки по отчуждению имущества;
  - г) при передаче недвижимости или имущественных прав по наследству другим лицам на основании завещания в соответствии с законом.
21. Право собственности на недвижимость в РФ включает:
- а) право залога, пользования, распоряжения;
  - б) право извлечения доходов, истребования из чужого владения, право завещания;
  - в) право владения, пользования, распоряжения;
  - г) право хозяйственного ведения, сервитут, оперативного управления.

22. Сервитут представляет собой:

- а) право оперативного управления недвижимостью;
- б) преимущественное право покупки продаваемой доли по рыночной цене;
- в) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- г) вещное право пользования чужой вещью в интересах определенного лица.

#### Критерии оценки

- отношение правильно выполненных заданий к общему их количеству

#### Шкала оценивания тестов

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Выполнено 86-100% заданий
71-85 баллов «хорошо»	Выполнено 71-85% заданий
56 – 70 баллов «удовлетворительно»	Выполнено 56-70% заданий
Менее 55 баллов «неудовлетворительно»	Выполнено 0-56% заданий

#### Темы докладов (презентаций)

1. Историческое развитие оценочной деятельности
2. Нормативно-правовая база оценки недвижимости. Федеральные стандарты оценки
3. Рынок недвижимости: сегменты, структура
4. Оценка земельных участков
5. Историческое развитие государственной кадастровой оценки
6. Нормативно-правовая и методическая база государственной кадастровой оценки объектов недвижимости

#### Критерии оценивания

- количество слайдов соответствует содержанию и продолжительности выступления
- используются средства наглядности информации (таблицы, схемы, графики и т. д.)
- презентация отражает основные этапы исследования (проблема, цель, гипотеза, ход работы, выводы, ресурсы)
- содержит полную, понятную информацию по теме работы
- выступающий свободно владеет содержанием, ясно и грамотно излагает материал, свободно и корректно отвечает на вопросы и замечания аудитории

#### Шкала оценивания

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Обучающийся полно и аргументировано излагает материал по теме доклада, отвечает на все вопросы; презентация наглядная, имеет логически выстроенную структуру; указаны источники литературы, сформулированы выводы.
71-85 баллов «хорошо»	Обучающийся полно и аргументировано излагает материал по теме доклада, но отвечает не на все вопросы; презентация наглядная, имеет логически выстроенную структуру; указаны источники литературы, выводы имеют общий характер.
56-70 баллов «удовлетворительно»	Обучающийся недостаточно полно и аргументировано излагает материал по теме доклада, при ответах на вопросы теряется, презентация в основном текстовая, указаны источники литературы, выводы плохо сформулированы.
Менее 56 баллов «неудовлетворительно»	Обучающийся не подготовил доклад/презентацию или не отвечает на вопросы, допускает многочисленные ошибки в ответах, беспорядочно и неуверенно излагает материал. Список источников литературы не представлен, нет выводов.

#### Темы докладов на мини конференции

1. Историческое развитие оценочной деятельности
2. Нормативно-правовая база оценки недвижимости
3. Анализ рынка недвижимости
4. Оценка земельных участков
5. Историческое развитие государственной кадастровой оценки

### Критерии оценивания

- количество слайдов соответствует содержанию и продолжительности выступления
- используются средства наглядности информации (таблицы, схемы, графики и т. д.)
- презентация отражает основные этапы исследования (проблема, цель, гипотеза, ход работы, выводы, ресурсы)
- содержит полную, понятную информацию по теме работы
- выступающий свободно владеет содержанием, ясно и грамотно излагает материал, свободно и корректно отвечает на вопросы и замечания аудитории

### Шкала оценивания

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Обучающийся полно и аргументировано излагает материал по теме доклада, отвечает на все вопросы; презентация наглядная, имеет логически выстроенную структуру; указаны источники литературы, сформулированы выводы.
71-85 баллов «хорошо»	Обучающийся полно и аргументировано излагает материал по теме доклада, но отвечает не на все вопросы; презентация наглядная, имеет логически выстроенную структуру; указаны источники литературы, выводы имеют общий характер.
56-70 баллов «удовлетворительно»	Обучающийся недостаточно полно и аргументировано излагает материал по теме доклада, при ответах на вопросы теряется, презентация в основном текстовая, указаны источники литературы, выводы плохо сформулированы.
Менее 56 баллов «неудовлетворительно»	Обучающийся не подготовил доклад/презентацию или не отвечает на вопросы, допускает многочисленные ошибки в ответах, беспорядочно и неуверенно излагает материал. Список источников литературы не представлен, нет выводов.

### Кейс-задачи

Кейс 1. Описание недавно проданных аналогичных дачных участков

№ п/п	Размер, соток	Расстояние до города, км	Водоем	Состояние дорог	Баня	Гараж	Цена продажи, тыс.р.
1	5	50	-	Плохое	-	+	40
2	5	55	Река	Среднее	+	+	55
3	5	55	Озеро	Среднее	-	+	52
4	10	50	Река	Среднее	+	-	52
5	10	55	Озеро	Среднее	+	-	50
6	5	55	Река	Среднее	+	-	50
7	5	50	-	Плохо	-	-	34
8	10	50	Река	Среднее	+	+	60
9	10	55	Озеро	Среднее	+	+	57
10	5	55	Озеро	Среднее	-	-	45

Подзадача 1. Определить величину корректировки цен продаж на наличие гаража на даче, используя метод парного анализа продаж.

Подзадача 2. Провести анализ проданных дачных участков и выявить наиболее значимый(ые) ценообразующие факторы

Подзадача 3. Определить стоимость дачного участка расположенного в 50 км от города, на берегу реки. На участке имеется гараж, состояние дорог среднее. Размер земельного участка 10 соток.

Кейс 2. В Республике Бурятия в 2012 году проведена государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. Ее результаты были утверждены Постановлением Правительства Республики Бурятия от 06.12.2012 №738 "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Республики Бурятия".

Подзадача 1. В течение какого времени правообладатель земельных участков сельскохозяйственного назначения может оспорить ее результаты?

- 1 года
- 2 лет
- 6 месяцев

г) 3 месяцев

Подзадача 2. Если установленное федеральным законом время для подачи заявления в комиссию по оспариванию результатов кадастровой оценки закончилось, то есть ли другая возможность для правообладателя изменить кадастровую стоимость земельного участка? Поясните ответ.

Подзадача 3. Результаты государственной кадастровой оценки необходимы в первую очередь для налогообложения. С какого периода будет уплачиваться земельный налог физическими лицами по результатам проведенной оценки?

33. Кейс 3. Для земельных участков различного целевого назначения (в соответствии с методическими указаниями или рекомендациями) их кадастровая стоимость может быть рассчитана путем индивидуальной оценки согласно методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

33.1 Подзадача 1.

Дополнить предложение. Метод сравнения продаж применяется для \_\_\_\_\_ земельных участков

33.2 Подзадача 2. Дополнить предложение. При наличии информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости применяется метод (распределения)

33.3 Подзадача 3. Дополнить предложение. Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в \_\_\_\_\_

### Критерии оценивания

- соответствие решения сформулированным в кейсе вопросам (адекватность проблеме);
- глубина теоретических знаний по проблеме;
- оригинальность подхода (новаторство, креативность);
- применимость решения на практике;
- глубина проработки проблемы (обоснованность решения, наличие альтернативных вариантов, прогнозирование возможных проблем, комплексность решения).

### Шкала оценивания

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Предложенное решение соответствует поставленной в кейс-задаче проблеме. Обучающийся применяет оригинальный подход к решению поставленной проблемы, демонстрирует высокий уровень теоретических знаний, анализ соответствующих источников. Формулировки кратки, ясны и точны. Ожидаемые результаты применения предложенного решения конкретны, измеримы и обоснованы.
71-85 баллов «хорошо»	Предложенное решение соответствует поставленной в кейс-задаче проблеме. Обучающийся применяет в основном традиционный подход с элементами новаторства, частично подкрепленный анализом соответствующих источников, демонстрирует хороший уровень теоретических знаний. Формулировки недостаточно кратки, ясны и точны. Ожидаемые результаты применения предложенного решения требуют исправления незначительных ошибок.
56-70 баллов «удовлетворительно»	Предложенное решение требует дополнительной конкретизации и обоснования, в целом соответствует поставленной в задаче проблеме. При решении поставленной проблемы обучающийся применяет традиционный подход, демонстрирует твердые знания по поставленной проблеме. Предложенное решение содержит ошибки, уверенно исправленные после наводящих вопросов.
Менее 56 баллов «неудовлетворительно»	Наличие грубых ошибок в решении ситуации, непонимание сущности рассматриваемой проблемы, неуверенность и неточность ответов после наводящих вопросов. Предложенное решение не обосновано и не применимо на практике

