

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Цыбиков Балдун Баторович
Должность: Ректор
Дата подписания: 11.09.2024 16:12:00
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
Кадастры и право

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.18 Оценка недвижимости

**Направление подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры**

**Направленность (профиль)
Кадастр недвижимости
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, 202__

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 достижений 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 | |
| Профессиональные компетенции | | | | | |
| 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 проектирования в землеустройстве | нормативные правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническая документация в области измерений и 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-техническую документацию 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 | применения в профессиональной деятельности законодательство Российской Федерации, регламентирующее действия по |

| | | | | | |
|-------|--|--|--|---|--|
| | | действия по использованию электронной цифровой подписи | | использованию электронной цифровой подписи | использованию электронной цифровой подписи |
| ПКС-8 | способен использовать знания о принципах, показателях и методиках 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 |
| | | ИД-2 ПКС-8 Использует 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 знания о принципах, показателях и методиках оценки объектов недвижимости и применять ее результаты | навыками оценки объектов недвижимости и применение ее результаты |

2. РЕЕСТР элементов оценочных материалов по дисциплине (модулю)

| Группа оценочных средств | Оценочное средство или его элемент | |
|--|--|---|
| | 1 | 2 |
| 1. Средства для промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины | Перечень экзаменационных вопросов | |
| | Критерии оценки к экзамену | |
| 2. Средства для индивидуализации выполнения, контроля фиксированных видов (ВАРО) | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| 3. Средства для текущего контроля | 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 достижения 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 |
| Критерии оценивания | | | | | | | | |
| ПКС-1 способ применения 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 экзаменационных вопросов Тестовые задания Темы докладов (презентаций) Вопросы для проведения устных и письменных опросов Темы докладов на мини конференция 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 | |

| | | | | | | | | |
|--|--|-----------------------------------|--|---|---|---|--|--|
| | | | 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

| | |
|---|---|
| Нормативная база проведения промежуточной аттестации обучающихся по результатам изучения дисциплины: Б1.В.18 Оценка недвижимости | |
| 1) действующее «Положение о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся ФГБОУ ВО Бурятская ГСХА» | |
| Основные характеристики промежуточной аттестации обучающихся по итогам изучения дисциплины (модуля) | |
| 1 | 2 |
| Цель промежуточной аттестации - | установление уровня достижения каждым обучающимся целей обучения по данной дисциплине, изложенных в п.2.2 настоящей программы |
| Форма промежуточной аттестации - | экзамен |
| Место экзамена в графике учебного процесса: | 1) подготовка к экзамену и сдача экзамена осуществляется за счёт учебного времени (трудоемкости), отведённого на экзаменационную сессию для обучающихся, сроки которой устанавливаются приказом по академии 2) дата, время и место проведения экзамена определяется графиком сдачи экзаменов, утверждаемым деканом факультета (директором института) |
| Форма экзамена - | устный |
| Процедура проведения экзамена - | представлена в оценочных материалах по дисциплине |
| Экзаменационная программа по учебной дисциплине: | 1) представлена в оценочных материалах по дисциплине 2) охватывает разделы (в соответствии с п. 4.1 настоящего документа) |
| Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков: | представлены в оценочных материалах по дисциплине |

Перечень экзаменационных вопросов

1. Оценочная деятельность, объекты и субъекты оценочной деятельности. Требования к профессиональным субъектам оценочной деятельности (ПКС-1, ПКС-8);
2. Классификация недвижимого имущества. Свойства и характеристики недвижимости (ПКС-1, ПКС-8);
3. Рынок недвижимости: понятие, сегменты, участники. Субъектная структура рынка недвижимости (ПКС-1, ПКС-8);
4. История развития оценочной деятельности (ПКС-1, ПКС-8);
5. Нормативно-правовая база оценки недвижимости. Федеральные стандарты оценки (ПКС-1, ПКС-8);
6. Регулирование оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков (ПКС-1, ПКС-8);
7. Стоимость: понятие, виды, формы проявления (ПКС-1, ПКС-8);
8. Теория стоимости денег во времени. Функции сложного процента (ПКС-1, ПКС-8);
9. Принципы оценки недвижимости (ПКС-1, ПКС-8);
10. Краткая характеристика подходов оценки недвижимости (ПКС-1, ПКС-8);
11. Требования к отчету об определении рыночной стоимости объекта недвижимости. Состав задания на проведение оценки (ПКС-1, ПКС-8);
12. Допущения и ограничения оценки недвижимости (ПКС-1, ПКС-8);
13. Основные положения сравнительного подхода. Единицы и элементы сравнения (ПКС-1, ПКС-8);
14. Этапы определения стоимости сравнительным подходом. Сопоставимые объекты (аналоги) (ПКС-1, ПКС-8);
15. Классификация поправок. Алгоритм расчета и внесения поправок (ПКС-1, ПКС-8);
16. Характеристика доходного подхода (ПКС-1, ПКС-8);
17. Метод прямой капитализации дохода. Метод дисконтирования денежных доходов (ПКС-1, ПКС-8);
18. Применимость методов доходного подхода (ПКС-1, ПКС-8);
19. Характеристика затратного подхода. Стоимость восстановления и стоимость замещения (ПКС-1, ПКС-8);
20. Алгоритм расчета стоимости в рамках затратного подхода. Методы определения стоимости восстановления/замещения (ПКС-1, ПКС-8);

21. Срок жизни объекта недвижимости: хронологический возраст, физический возраст; срок экономической жизни (ПКС-1, ПКС-8);
22. Износ: физический, функциональный, экономический. Методы определения износа (ПКС-1, ПКС-8);
23. Особенности земельных участков как объектов оценки (ПКС-1, ПКС-8);
24. Методы определения стоимости земельных участков (ПКС-1, ПКС-8);
25. Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости: понятие, порядок проведения. (ПКС-1, ПКС-8);
26. Понятия: кадастровая стоимость, удельный показатель кадастровой стоимости (ПКС-1, ПКС-8);
27. Актуализация работ по государственной кадастровой оценке (ПКС-1, ПКС-8);
28. Нормативно-правовая база государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (ПКС-1, ПКС-8);
29. Методическая база государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (ПКС-1, ПКС-8);
30. История проведения работ по кадастровой оценке в Российской Федерации (ПКС-1, ПКС-8);
31. Методические подходы к определению кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения до 01.01.2017г. (ПКС-1, ПКС-8);
32. Методические подходы к определению кадастровой стоимости объектов жилого и нежилого фонда до 01.01.2017г. (ПКС-1, ПКС-8);
33. Рассмотрение споров о кадастровой стоимости объектов недвижимости (ПКС-1, ПКС-8);
34. Применимость результатов кадастровой оценки (ПКС-1, ПКС-8);
35. 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

5.1. Критерии оценки к экзамену

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. Студент исчерпывающим образом ответил на вопросы экзаменационного билета. Задача решена правильно, студент способен обосновать выбранный способ и пояснить ход решения задачи.

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. При ответе на вопросы экзаменационного билета студентом допущены несущественные ошибки. Задача решена правильно или ее решение содержало несущественную ошибку, исправленную при наводящем вопросе экзаменатора.

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. При ответе на экзаменационные вопросы и при выполнении экзаменационных заданий обучающийся допускает погрешности, но обладает необходимыми знаниями для устранения ошибок под руководством преподавателя. Решение задачи содержит ошибку, исправленную при наводящем вопросе экзаменатора.

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.

Тестовые задания

1. К недвижимым вещам относятся:
 - а) обособленные водные объекты
 - б) леса и многолетние насаждения
 - в) космические объекты, подлежащие государственной регистрации
 - г) все вышеперечисленное
2. Указание обременений объекта недвижимости – это характеристики
 - а) физические
 - б) функциональные
 - в) экономические
 - г) правовые
3. Какие из ниже перечисленных параметров не учитываются при сегментации рынка недвижимости
 - а) по использованию
 - б) по географическому признаку
 - в) по конкуренции
 - г) по типу прав собственности
4. Рынки недвижимости подразделяются на:
 - а) основной и текущий
 - б) первичные и вторичные
 - в) первичный и второстепенный
5. Основной нормативно-правовой документ в области оценки недвижимости
 - а) Федеральные стандарты оценки
 - б) ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ
 - в) Международные стандарты оценки
 - г) ФЗ «Об оценке недвижимости в РФ» № 135-ФЗ
6. Возрождение современной оценки в России:
 - а) 1990 г.
 - б) 1992-1993 г.
 - в) 1998 г.
 - г) 2001-2002 г.
7. Согласно Федеральным стандартам оценки при проведении оценки Оценщик обязан использовать:
 - а) методы оценки, перечисленные в Международных стандартах оценки
 - б) по своему усмотрению один из трех подходов – затратный, сравнительный или доходный, руководствуясь при выборе экспертным суждением и профессиональными навыками
 - в) затратный, сравнительный и доходный подходы (или обосновать отказ от использования)
 - г) затратный и доходный подход
8. Согласно Федеральным стандартам оценки, срок экспозиции объекта оценки – это период времени с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) до даты:
 - а) постановки на баланс
 - б) совершения сделки с ним
 - в) определения стоимости
 - г) составления отчета об оценке
9. В соответствии с действующим законодательством, Оценщик имеет права осуществлять оценочную деятельность:
 - а) на основании трудового договора между Оценщиком и юридическим лицом
 - б) на основании рекомендации саморегулируемой организации
 - в) после заключения трудового договора с некоммерческой организацией
 - г) после заключения договора со страховой компанией
10. Лицензирование оценочной деятельности в России отменено с:
 - а) первого июля 2006 года
 - б) двадцать седьмого июля 2006 года
 - в) двадцатого июля 2007 года
 - г) первого января 2008 года
11. Вид стоимости объекта оценки определяется по утверждённым методическим рекомендациям для целей налогообложения:

- а) ликвидационная стоимость
- б) инвестиционная стоимость
- в) рыночная стоимость
- г) кадастровая стоимость

12. Расчёт стоимости объекта собственности производится в период времени, значительно меньший, типичного срока экспозиции, то результатом оценки является ... стоимость.

- а) ликвидационная
- б) инвестиционная
- в) рыночная
- г) кадастровая

13. Индекс прибыльности рассчитывается как:

- а) отношение NPV к инвестициям
- б) отношение чистой приведенной стоимости денежных потоков к инвестициям
- в) отношение доходов к расходам
- г) отношение выручки к себестоимости

14. При расчете NPV:

- а) не учитываются доходы и расходы по финансовой деятельности
- б) учитываются только доходы по операционной деятельности
- в) не учитываются доходы и расходы по инвестиционной деятельности
- г) учитываются все доходы и расходы по проекту

15. К принципам, основанным на представлениях пользователя, относятся

- а) полезность, ожидание, замещение
- б) вклад, сбалансированность, разделение
- в) конкуренция, соответствие, изменение внешней среды
- г) все вышеперечисленные

16. К принципам, связанным с рыночной средой не относится принцип:

- а) изменения;
- б) спроса и предложения;
- в) предельной продуктивности
- г) конкуренции;

17. Оценка стоимости уникальных объектов осуществляется при помощи более трех подходов к оценке:

- а) да
- б) нет
- в) только к объектам военной техники
- г) если объекты содержат государственную тайну

18. Метод оценки, основанный на экономическом принципе ожидания:

- а) компании-аналога
- б) сравнения продаж
- в) дисконтированных денежных потоков
- г) ликвидационной стоимости

19. Дата оценки это:

- а) любая в течение года
- б) конкретная дата
- в) на конкретный день в течении 6 месяцев
- г) подписания отчета об оценке

20. Отчет об оценке не должен отражать:

- а) итоговое заключение стоимости, полученное не по правилам округления
- б) значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке
- в) расчеты и пояснения к расчетам
- г) обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов

21. Вставьте пропущенное слово (словосочетание)

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается _____, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства

22. Дополните предложение. По способу совершения сделок рынок недвижимости можно разделить на _____

23. Вставьте пропущенное слово.

Основанием для проведения оценки является _____ на проведение оценки указанных в статье 5

Федерального закона объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

24. Вставьте пропущенное слово (словосочетание).

К объектам оценки относятся _____, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

25. Выберите несколько правильных ответов. Национальный совет по оценочной деятельности был образован для целей:

- а) формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности
- б) выработки единой позиции оценщиков по вопросам регулирования их деятельности
- в) координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков
- г) взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с федеральными органами

государственной власти

26. Вставьте пропущенное слово. Расчёт стоимости объекта собственности производится в период времени, значительно меньший, типичного срока экспозиции, то результатом оценки является _____ стоимость. (ликвидационная)

27. Вставьте пропущенное слово. Накопление - это процесс _____ текущей стоимости денег к их будущей стоимости, при условии что вложенная сумма удерживается на счете в течение определенного времени, принося периодически накапливаемый процент. (приведения)

28. Вставьте пропущенное слово. Закон предложения и спроса - это экономическая _____, связывающая объем спроса, объем предложения и цены товаров на рынке (закономерность)

29. Выберите несколько правильных ответов

Какой вид износа можно определить методом капитализации потерь от арендной платы:

- а) Функциональный.
- б) Физический
- в) Внешний

30. Федеральным законом «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ установлен определенный порядок проведения государственной кадастровой оценки. Установить соответствие между видом работ (1, 2...) и организацией (а, б,...)

- 1) Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки
- 2) Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке
- 3) Определение кадастровой стоимости
- 4) Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости

- а) Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
- б) Оценщик
- в) Саморегулируемая организация оценщиков
- г) Орган исполнительной власти субъекта РФ

Критерии оценивания

- отношение правильно выполненных заданий к общему их количеству

Шкала оценивания

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

Вопросы для проведения устных и письменных опросов

1. Оценочная деятельность, объекты и субъекты оценочной деятельности. Требования к профессиональным субъектам оценочной деятельности;
2. Классификация недвижимого имущества;
3. Свойства и характеристики недвижимости;
4. Рынок недвижимости: понятие, сегменты, участники;
5. Субъектная структура рынка недвижимости;
6. История развития оценочной деятельности;
7. Нормативно-правовая база оценки недвижимости;
8. Федеральные стандарты оценки;
9. Регулирование оценочной деятельности;
10. Саморегулируемые организации оценщиков.
11. Стоимость: понятие, виды, формы проявления;
12. Принципы оценки;
13. Требования к отчету об определении рыночной стоимости объекта недвижимости;
14. Задание на проведение оценки;
15. Допущения и ограничения оценки недвижимости.
16. Основные положения сравнительного подхода;
17. Единицы и элементы сравнения;
18. Этапы определения стоимости сравнительным подходом;
19. Сопоставимые объекты (аналоги);
20. Классификация поправок; алгоритм расчета и внесения поправок;
21. Характеристика доходного подхода;
22. Метод прямой капитализации дохода;
23. Метод дисконтирования денежных доходов;
24. Характеристика затратного подхода;
25. Стоимость восстановления и стоимость замещения;
26. Алгоритм расчета стоимости в рамках затратного подхода;

27. Методы определения стоимости восстановления/замещения;
28. Срок жизни объекта недвижимости: хронологический возраст, физический возраст; срок экономической жизни;
29. Износ: физический, функциональный, экономический;
30. Методы определения износа;
31. Методы определения стоимости земельных участков;
32. Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости: понятие, порядок проведения;
33. Кадастровая стоимость, удельный показатель кадастровой стоимости;
34. Применение результатов государственной кадастровой оценки;
35. Актуализация работ по государственной кадастровой оценке;
36. Нормативно-правовая база государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;
37. Методическая база государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;
38. История развития кадастровой оценки в РФ
39. Государственные бюджетные организации по кадастровой оценке: назначение, основные функции
40. Рассмотрение споров о кадастровой стоимости объектов недвижимости
41. Налогообложение объектов недвижимости исходя из кадастровой стоимости

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.

Шкала оценивания

| Баллы для учета в рейтинге (оценка) | Степень удовлетворения критериям |
|---------------------------------------|--|
| 86-100 баллов «отлично» | Обучающийся полно и аргументировано отвечает по содержанию вопроса; 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; 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. |
| 56-70 баллов «удовлетворительно» | Обучающийся обнаруживает знание и понимание основных положений данного вопроса, 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 56 баллов «неудовлетворительно» | Обучающийся обнаруживает незнание ответа на соответствующий 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. |

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?

- а) 1 года
- б) 2 лет
- в) 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 у 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 |