

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце: **Федеральное государственное бюджетное образовательное**  
ФИО: Цыбиков Бэликто Батович **учреждение высшего образования**  
Должность: Ректор **«Бурятская государственная сельскохозяйственная академия имени В.Р. Филиппова»**  
Дата подписания: 24.06.2026 17:05:38  
Уникальный программный ключ:  
056af948c3e48c6f3c571e429957a8ae7b757a68 **Институт землеустройства, кадастров и мелиорации**

**«СОГЛАСОВАНО»**

Заведующий выпускающей кафедрой  
Землеустройство

**К.С-Х.Н., доцент**

уч. ст., уч. зв.

**Семиусова А.С.**

подпись

**«28» апреля 2026 г.**

**«УТВЕРЖЕНО»**

Директор  
Институт землеустройства, кадастров  
и мелиорации факультет

**К.Б.Н., доцент**

уч. ст., уч. зв.

**Балданов Н.Д.**

подпись

**«28» апреля 2026 г.**

## **ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

**дисциплины (модуля)**

**Б1.В.12 Оценка недвижимости**  
**Направление подготовки**  
**21.03.02 Землеустройство и кадастры**

**Направленность (профиль)**

**Землеустройство**

**бакалавр**

## 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 является 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).

## Перечень видов оценочных средств

Перечень вопросов к зачету  
Тестовые задания  
Темы докладов (презентаций)  
Комплект заданий для индивидуальных/групповых проектов  
Вопросы для проведения устных и письменных опросов  
Темы докладов на мини конференции  
Комплект задач

## Средства для промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины

Нормативная база проведения промежуточной аттестации обучающихся по результатам изучения дисциплины:  
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

| 1                                                            | 2                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Цель промежуточной аттестации -                              | установление уровня достижения каждым обучающимся целей обучения по данной дисциплине                                                                                                                                  |
| Форма промежуточной аттестации -                             | зачёт                                                                                                                                                                                                                  |
| Место процедуры получения зачёта в графике учебного процесса | 1) участие обучающегося в процедуре получения зачёта осуществляется за счёт учебного времени (трудоемкости), отведённого на изучение дисциплины<br>2) процедура проводится в рамках ВАРО, на последней неделе семестра |
| Основные условия получения обучающимся зачёта:               | 1) обучающийся выполнил все виды учебной работы (включая самостоятельную) и отчитался об их выполнении в сроки, установленные графиком учебного процесса по дисциплине                                                 |

## ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

### Контрольные вопросы и задания для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации по итогам

Перечень вопросов к зачету

1. Оценочная деятельность, объекты и субъекты оценочной деятельности. Требования к профессиональным субъектам оценочной деятельности
2. Классификация недвижимого имущества. Свойства и характеристики недвижимости
3. Рынок недвижимости: понятие, сегменты, участники. Субъектная структура рынка недвижимости
4. История развития оценочной деятельности
5. Нормативно-правовая база оценки недвижимости. Федеральные стандарты оценки
6. Регулирование оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков
7. Стоимость: понятие, виды, формы проявления

8. Теория стоимости денег во времени. Функции сложного процента
9. Принципы оценки недвижимости
10. Краткая характеристика подходов оценки недвижимости
11. Требования к отчету об определении рыночной стоимости объекта недвижимости. Состав задания на проведение оценки
12. Допущения и ограничения оценки недвижимости
13. Основные положения сравнительного подхода. Единицы и элементы сравнения
14. Этапы определения стоимости сравнительным подходом. Сопоставимые объекты (аналоги)
15. Классификация поправок. Алгоритм расчета и внесения поправок
16. Характеристика доходного подхода
17. Метод прямой капитализации дохода. Метод дисконтирования денежных доходов
18. Применимость методов доходного подхода
19. Характеристика затратного подхода. Стоимость восстановления и стоимость замещения
20. Алгоритм расчета стоимости в рамках затратного подхода. Методы определения стоимости восстановления/замещения
21. Срок жизни объекта недвижимости: хронологический возраст, физический возраст; срок экономической жизни
22. Износ: физический, функциональный, экономический. Методы определения износа
23. Особенности земельных участков как объектов оценки
24. Методы определения стоимости земельных участков
25. Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости: понятие, порядок проведения.
26. Понятия: кадастровая стоимость, удельный показатель кадастровой стоимости
27. Актуализация работ по государственной кадастровой оценке
28. Нормативно-правовая база государственной кадастровой оценки объектов недвижимости
29. Методическая база государственной кадастровой оценки объектов недвижимости
30. История проведения работ по кадастровой оценке в Российской Федерации
31. Методические подходы к определению кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения до 01.01.2017г.
32. Методические подходы к определению кадастровой стоимости объектов жилого и нежилого фонда до 01.01.2017г.
33. Рассмотрение споров о кадастровой стоимости объектов недвижимости
34. Применимость результатов кадастровой оценки
35. Исполнитель работ по кадастровой оценке в настоящее время

#### 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 экспертными 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 счету 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

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

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

#### Темы докладов на мини конференции

1. Анализ рынка недвижимости административного района
2. Оценка земельных участков сравнительным подходом
3. Оценка земельного участка доходным подходом
4. Особенности земельного участка как объекта оценки
5. История развитие государственной кадастровой оценки
6. Кадастровая оценка в царской России
7. Развитие кадастровой оценки в современной России

#### Комплект задач

1. Метод парных продаж (расчет корректировок)

Задача 1. Расчет поправки на наличие гаража.

Проданы два идентичных коттеджа. Коттедж «А» с гаражом продан за 12 500 000 руб. Коттедж «Б» без гаража продан за 11 800 000 руб. Определите денежную корректировку на наличие гаража для последующей оценки объектов в этом районе.

Задача 2. Расчет процентной поправки на состояние (ремонт).

Квартира в хорошем состоянии (после ремонта) продана за 150 000 руб./кв.м. Аналогичная квартира в «бабушкином» состоянии продана за 130 000 руб./кв.м. Рассчитайте процентную корректировку на состояние объекта (относительно объекта без ремонта).

2. Внесение единичных корректировок

Задача 3. Корректировка на условия продажи (нетипичная мотивация).

Объект-аналог был продан за 8 000 000 руб. Известно, что продажа была срочной, из-за чего продавец сделал скидку в размере 10% от рыночной цены. Определите скорректированную цену аналога для использования в расчетах.

Задача 4. Корректировка на дату продажи (индексация).

Аналог был продан 6 месяцев назад за 5 400 000 руб. Темпы роста цен на рынке недвижимости в данный период составляли 1,5% в месяц (процент простой). **Приведите цену аналога к дате оценки.**

Задача 5. Поправка на физические различия (площадь).

Объект оценки имеет площадь 60 кв.м. Аналог площадью 55 кв.м. продан за 6 600 000 руб. Из анализа рынка известно, что каждый квадратный метр площади в данном районе стоит в среднем 105 000 руб. Скорректируйте цену аналога методом прямого денежного пересчета (по общей стоимости).

### Блок 3: Последовательные и кумулятивные корректировки

Задача 6. Последовательность внесения поправок.

Цена продажи аналога — 10 000 000 руб.

1. Поправка на условия рынка (время): +5%.
2. Поправка на местоположение: -10%.

Рассчитайте итоговую цену аналога, соблюдая правило приоритетности (сначала рыночные условия, затем физические характеристики).

Задача 7. Кумулятивная (совокупная) корректировка.

Объект оценки — офисное помещение на 1-м этаже. Аналог расположен на 5-м этаже и продан за 120 000 руб./кв.м. Оценщик определил поправки: за этаж (+8%), за наличие отдельного входа (+12%), за состояние (-5%). Рассчитайте итоговую стоимость кв.м. объекта оценки на основе этого аналога.

### Блок 4: Анализ и взвешивание результатов

Задача 8. Выбор единицы сравнения.

Участок земли площадью 15 соток продан за 3 000 000 руб. Другой участок в 20 соток продан за 3 800 000 руб. Рассчитайте стоимость единицы сравнения (1 сотки) для каждого объекта и определите среднее значение.

Задача 9. Согласование результатов (метод весов).

В результате анализа трех аналогов получены следующие значения стоимости объекта:

- Аналог №1: 4 200 000 руб. (вес 50%)
- Аналог №2: 4 500 000 руб. (вес 30%)
- Аналог №3: 4 100 000 руб. (вес 20%)

Определите итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

### Блок 10: Комплексная задача (Мини-кейс)

Задача 10. Полный расчет.

Оценивается торговый павильон 20 кв.м.

Имеется аналог: площадь 25 кв.м., продан месяц назад за 2 500 000 руб.

Условия:

1. За прошедший месяц цены выросли на 2%.
  2. У аналога есть витринное остекление (оценивается в +100 000 руб. к цене), у объекта оценки — нет.
  3. Объект оценки находится в более проходном месте (лучше аналога на 10%).
- Проведите последовательную корректировку и определите стоимость объекта оценки (общую стоимость за 20 кв.м.).

Задачи доходным подходом.

### Блок 1: Расчет Чистого операционного дохода (ЧОД / NOI)

*Прежде чем оценивать объект, нужно понять, сколько «чистыми» он приносит.*

Задача 1. Расчет ЧОД офисного здания.

Потенциальный валовый доход (ПВД) от аренды офисов — 5 000 000 руб. в год. Потери от простоя помещений и неплатежей — 10%. Операционные расходы (налоги, коммуналка, охрана) — 1 500 000 руб.

- Рассчитайте Чистый операционный доход (ЧОД).

Задача 2. Расчет ЧОД с учетом резерва на замещение.

ПВД объекта — 2 000 000 руб. Расходы на управление и эксплуатацию — 400 000 руб. Также необходимо ежегодно откладывать 100 000 руб. на будущую замену крыши и лифтов (резерв). Потери — 5%.

- Рассчитайте ЧОД.

### Блок 2: Метод прямой капитализации

Формула:  $Стоимость = ЧОД / Коэффициент\ капитализации \ (V = I / R)$ .

Задача 3. Определение стоимости торгового центра.

Известно, что аналогичные объекты в этом районе приносят 12 000 000 руб. ЧОД в год и продаются в среднем за 100 000 000 руб. Ваш объект приносит 8 500 000 руб. ЧОД.

Рассчитайте рыночную стоимость вашего объекта методом прямой капитализации.

Задача 4. Определение коэффициента капитализации (экстракция).

Продан объект недвижимости за 45 000 000 руб. Его чистый годовой доход составлял 5 400 000 руб.

Рассчитайте ставку (коэффициент) капитализации, которая сложилась на рынке.

### Блок 3: Техника остатка (Разделение земли и здания)

Используется, когда мы знаем стоимость земли, но не знаем стоимость здания на ней.

#### Задача 5. Техника остатка для здания.

Стоимость земельного участка — 10 000 000 руб. Ставка капитализации для земли — 8%, для здания — 12%. Общий ЧОД всего объекта — 3 000 000 руб. Определите стоимость здания.

### Блок 4: Расчет ставки дисконтирования (Кумулятивное построение)

Ставка дисконта — это требуемая доходность инвестора с учетом рисков.

#### Задача 6. Кумулятивный метод.

Безрисковая ставка (ГКО/ОФЗ) — 7,5%. Риск низкой ликвидности — 3%. Риск инвестиционного менеджмента — 2%.

Особый риск объекта — 4%.

Рассчитайте итоговую ставку дисконтирования.

### Блок 5: Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)

Когда доходы меняются по годам.

#### Задача 7. Текущая стоимость будущих доходов.

Инвестор ожидает получить доход в конце 1-го года — 1 млн руб., в конце 2-го — 1,2 млн руб. Ставка дисконтирования — 10%.

Рассчитайте текущую стоимость (PV) этих доходов.

#### Задача 8. Учет реверсии (продажи в конце срока).

Объект будет приносить 500 000 руб. в год в течение 3 лет. В конце 3-го года объект планируют продать за 6 000 000 руб.

Ставка дисконта — 12%.

Рассчитайте рыночную стоимость объекта сегодня.

### Блок 6: Продвинутые методы и формулы

#### Задача 9. Формула Гордона (модель постоянного роста).

ЧОД следующего года составит 1 000 000 руб. Ожидается, что доход будет расти на 3% ежегодно бесконечно. Ставка дисконтирования — 13%. Рассчитайте стоимость объекта.

#### Задача 10. Модель Инвуда (аннуитет).

Объект приносит стабильный доход 800 000 руб. в год в течение 5 лет. После этого срока здание полностью обесценится (снос). Ставка доходности на капитал — 15%. Рассчитайте стоимость объекта через функцию текущей стоимости аннуитета (или методом ДДП).

### Блок 1: Расчет восстановительной стоимости (ВС)

#### Задача 1. Метод сравнительной единицы.

Площадь склада — 500 кв.м. Стоимость строительства 1 кв.м. аналогичного склада «с нуля» составляет 35 000 руб.

Коэффициент, учитывающий прибыль застройщика — 20%. Рассчитайте полную стоимость воспроизводства здания.

#### Задача 2. Индексный метод.

Балансовая стоимость здания на момент постройки (в 2010 году) составляла 12 000 000 руб. Индекс цен на строительномонтажные работы с 2010 года по текущий момент составил 2,45. Определите текущую восстановительную стоимость здания.

### Блок 2: Физический износ (Физическое старение)

#### Задача 3. Метод нормативного возраста.

Нормативный срок службы жилого дома — 100 лет. Фактический возраст здания — 25 лет. Оценщик установил, что из-за плохого обслуживания здание выглядит на 30 лет (эффективный возраст). Рассчитайте процент и сумму физического износа, если восстановительная стоимость — 10 000 000 руб.

#### Задача 4. Метод разбиения (устранимый износ).

Для восстановления отделки офиса требуется: покраска стен (50 000 руб.), замена линолеума (30 000 руб.) и ремонт двери (10 000 руб.). Восстановительная стоимость всего здания — 5 000 000 руб. Определите величину устранимого физического износа в рублях и процентах.

### Блок 3: Функциональное и Внешнее устаревание

#### Задача 5. Функциональное устаревание (недостаток).

В офисном здании отсутствует система кондиционирования. Стоимость её установки в существующем здании — 800 000 руб. Если бы её ставили во время строительства, это стоило бы 500 000 руб. Рассчитайте величину функционального устаревания.

#### Задача 6. Внешнее (экономическое) устаревание.

Рядом с элитным жилым домом построили шумную автомагистраль. Из-за этого арендная плата в доме упала на 10 000 руб. в месяц. Рыночный коэффициент капитализации — 12%. Рассчитайте потерю стоимости объекта методом капитализации потерь дохода.

Блок 4: Стоимость земельного участка (ЗУ)

Задача 7. Метод распределения (соотношение).

Стоимость единого объекта недвижимости (дом + земля) составляет 8 000 000 руб. Анализ рынка показал, что в данном районе стоимость земли обычно составляет 25% от общей стоимости объекта.

Определите стоимость земельного участка.

Задача 8. Метод выделения.

Коттедж продан за 15 000 000 руб. Восстановительная стоимость строения с учетом износа — 9 000 000 руб.

Определите стоимость земельного участка методом выделения.

Блок 5: Комплексные задачи

Задача 9. Расчет совокупного износа.

Восстановительная стоимость — 20 000 000 руб.

1. Физический износ — 20%.
2. Функциональное устаревание — 5%.
3. Внешнее устаревание — 10%.

Рассчитайте итоговую стоимость здания (без учета земли), применяя износы последовательно (мультипликативно).

Задача 10. Итоговая рыночная стоимость затратным подходом.

Данные для оценки:

1. Стоимость строительства 1 кв.м. — 50 000 руб., площадь — 100 кв.м.
2. Прибыль застройщика — 15%.
3. Накопленный износ здания (все виды) — 30%.
4. Рыночная стоимость земельного участка — 2 000 000 руб.

Рассчитайте рыночную стоимость всего объекта.

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

**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.

**Критерии оценивания контрольной работы текущего контроля успеваемости обучающихся (рекомендуемое)**

Комплект контрольных вопросов для проведения устных опросов

Критерии оценивания (устанавливаются разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся)

Примерные 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 (устанавливается разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся)

Примерная шкала оценивания:

| Баллы<br>для учета в рейтинге (оценка) | Степень удовлетворения критериям                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 86-100 баллов<br>«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<br>«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. |
| 56-70 баллов<br>«удовлетво-рительно»   | 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.                                            |
| 0-55 баллов<br>«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.                                 |

**Критерии оценивания контрольной работы для практических (лабораторных) работ**

Критерии оценивания (устанавливаются разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся)

Примерные критерии оценивания:

- правильность выполнения задания на практическую/лабораторную работу в соответствии с вариантом;
  - степень усвоения теоретического материала по теме практической /лабораторной работы;
  - способность продемонстрировать преподавателю навыки работы в инструментальной программной среде, а также применить их к решению типовых задач, отличных от варианта задания;
  - качество подготовки отчета по практической / лабораторной работе;
  - правильность и полнота ответов на вопросы преподавателя при защите работы
- и др.

Шкала оценивания (устанавливается разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся)

Примерная шкала оценивания практических занятий (лабораторных работ):

| Баллы<br>для учета в рейтинге (оценка) | Степень удовлетворения критериям                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 86-100 баллов<br>«отлично»             | Выполнены все задания практической (лабораторной) работы, обучающийся четко и без ошибок ответил на все контрольные вопросы.                                                              |
| 71-85 баллов<br>«хорошо»               | Выполнены все задания практической (лабораторной) работы; обучающийся ответил на все контрольные вопросы с замечаниями.                                                                   |
| 56-70 баллов<br>«удовлетво-рительно»   | Выполнены все задания практической (лабораторной) работы с замечаниями; обучающийся ответил на все контрольные вопросы с замечаниями.                                                     |
| 0-55 баллов<br>«неудовлетворительно»   | Обучающийся не выполнил или выполнил неправильно задания практической (лабораторной) работы; обучающийся ответил на контрольные вопросы с ошибками или не ответил на контрольные вопросы. |

**Критерии оценивания контрольной работы тестовых заданий**

Материалы тестовых заданий

Материалы тестовых заданий следует сгруппировать по темам/разделам изучаемой дисциплины (модуля) в следующем виде:

Тема (темы) / Раздел дисциплины (модуля)

Тестовые задания по данной теме (темам)/Разделу с указанием правильных ответов.

Критерии оценивания (устанавливаются разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся)

Примерные критерии оценивания:

- отношение правильно выполненных заданий к общему их количеству

Шкала оценивания (устанавливается разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся)

Примерная шкала оценивания:

| Баллы<br>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 «удовлетво-рительно»      | Выполнено 56-70% заданий         |
| 0-55 баллов «неудовлетворительно»      | Выполнено 0-56% заданий          |

**Критерии оценивания контрольной работы темы эссе  
(рефератов, докладов, сообщений)**

Перечень тем эссе/докладов/рефератов/сообщений и т.п.

Критерии оценивания (устанавливаются разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся)

Примерные критерии оценивания:

- полнота раскрытия темы;
- степень владения понятийно-терминологическим аппаратом дисциплины;
- знание фактического материала, отсутствие фактических ошибок;
- умение логически выстроить материал ответа;
- умение аргументировать предложенные подходы и решения, сделанные выводы;
- степень самостоятельности, грамотности, оригинальности в представлении материала (стилистические обороты, манера изложения, словарный запас, отсутствие или наличие грамматических ошибок);
- выполнение требований к оформлению работы.

Шкала оценивания (устанавливается разработчиком самостоятельно с учетом использования рейтинговой системы оценки успеваемости обучающихся).

Примерная шкала оценивания письменных работ:

| Баллы<br>для учета в рейтинге (оценка) | Степень удовлетворения критериям                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 86-100 баллов «отлично»                | <p>Содержание работы в целом соответствует теме задания. Продемонстрировано знание фактического материала, отсутствуют ошибки. Продемонстрировано уверенное владение понятийно-терминологическим аппаратом дисциплины (уместность употребления, аббревиатуры, толкование и т.д.), отсутствуют ошибки в употреблении терминов. Показано умелое использование категорий и терминов дисциплины в их ассоциативной взаимосвязи.</p> <p>Ответ четко структурирован и выстроен в заданной логике. Части ответа логически взаимосвязаны. Отражена логическая структура проблемы (задания): постановка проблемы – аргументация – выводы. Объем ответа укладывается в заданные рамки при сохранении смысла.</p> <p>Продемонстрировано умение аргументировано излагать собственную точку зрения. Видно уверенное владение освоенным материалом, изложение сопровождается адекватными иллюстрациями (примерами) из практики.</p> <p>Высокая степень самостоятельности, оригинальность в представлении материала: стилистические обороты, манера изложения, словарный запас. Отсутствуют стилистические и орфографические ошибки в тексте.</p> <p>Работа выполнена аккуратно, без помарок и исправлений.</p>                                                                                            |
| 71-85 баллов «хорошо»                  | <p>Содержание ответа в целом соответствует теме задания. Продемонстрировано знание фактического материала, встречаются несущественные фактические ошибки.</p> <p>Продемонстрировано владение понятийно-терминологическим аппаратом дисциплины (уместность употребления, аббревиатуры, толкование и т.д.), отсутствуют ошибки в употреблении терминов.</p> <p>Показано умелое использование категорий и терминов дисциплины в их ассоциативной взаимосвязи.</p> <p>Ответ в достаточной степени структурирован и выстроен в заданной логике без нарушений общего смысла. Части ответа логически взаимосвязаны. Отражена логическая структура проблемы (задания): постановка проблемы – аргументация – выводы. Объем ответа незначительно превышает заданные рамки при сохранении смысла.</p> <p>Продемонстрировано умение аргументировано излагать собственную точку зрения, но аргументация не всегда убедительна. Изложение лишь отчасти сопровождается адекватными иллюстрациями (примерами) из практики.</p> <p>Достаточная степень самостоятельности, оригинальность в представлении материала. Встречаются мелкие и не искажающие смысла ошибки в стилистике, стилистические штампы. Есть 1–2 орфографические ошибки.</p> <p>Работа выполнена аккуратно, без помарок и исправлений.</p> |
| 56-70 баллов «удовлетворительно»       | <p>Содержание работы в целом соответствует теме задания. Продемонстрировано удовлетворительное знание фактического материала, есть фактические ошибки (25–30%).</p> <p>Продемонстрировано достаточное владение понятийно-терминологическим аппаратом дисциплины, есть ошибки в употреблении и трактовке терминов, расшифровке аббревиатур.</p> <p>Ошибки в использовании категорий и терминов дисциплины в их ассоциативной взаимосвязи.</p> <p>Ответ плохо структурирован, нарушена заданная логика. Части ответа логически разорваны, нет связей между ними. Ошибки в представлении логической структуры проблемы (задания): постановка проблемы – аргументация – выводы. Объем ответа в существенной степени (на 25–30%) отклоняется от заданных рамок.</p> <p>Нет собственной точки зрения либо она слабо аргументирована. Примеры, приведенные в</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | <p>ответе в качестве практических иллюстраций, в малой степени соответствуют изложенным теоретическим аспектам.</p> <p>Текст работы примерно наполовину представляет собой стандартные обороты и фразы из учебника/лекций. Обилие ошибок в стилистике, много стилистических штампов. Есть 3–5 орфографических ошибок.</p> <p>Работа выполнена не очень аккуратно, встречаются помарки и исправления.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 0-55 баллов «неудовлетворительно» | <p>Содержание ответа не соответствует теме задания или соответствует ему в очень малой степени.</p> <p>Продемонстрировано крайне слабое владение понятийно-терминологическим аппаратом дисциплины (неуместность употребления, неверные аббревиатуры, искаженное толкование и т.д.), присутствуют многочисленные ошибки в употреблении терминов.</p> <p>Продемонстрировано крайне низкое (отрывочное) знание фактического материала, много фактических ошибок – практически все факты (данные) либо искажены, либо неверны.</p> <p>Ответ представляет собой сплошной текст без структурирования, нарушена заданная логика. Части ответа не взаимосвязаны логически. Нарушена логическая структура проблемы (задания): постановка проблемы – аргументация – выводы. Объем ответа более чем в 2 раза меньше или превышает заданный. Показаны неверные ассоциативные взаимосвязи категорий и терминов дисциплины.</p> <p>Отсутствует аргументация изложенной точки зрения, нет собственной позиции.</p> <p>Отсутствуют примеры из практики либо они неадекватны.</p> <p>Текст ответа представляет полную кальку текста учебника/лекций. Стилистические ошибки приводят к существенному искажению смысла. Большое число орфографических ошибок в тексте (более 10 на страницу).</p> <p>Работа выполнена неаккуратно, с обилием помарок и исправлений. В работе один абзац и больше позаимствован из какого-либо источника без ссылки на него.</p> |

**Критерии оценивания контрольной работы участия обучающегося в активных формах обучения (доклады, выступления на семинарах, практических занятиях и пр.):**

| Баллы<br>для учета в рейтинге (оценка) | Степень удовлетворения критериям                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 86-100 баллов «отлично»                | Полное раскрытие вопроса; указание точных названий и определений; правильная формулировка понятий и категорий; самостоятельность ответа, умение вводить и использовать собственные классификации и квалификации, анализировать и делать собственные выводы по рассматриваемой теме; использование дополнительной литературы и иных материалов и др.               |
| 71-85 баллов «хорошо»                  | Недостаточно полное, по мнению преподавателя, раскрытие темы; несущественные ошибки в определении понятий, категорий и т.п., кардинально не меняющих суть изложения; использование устаревшей учебной литературы и других источников                                                                                                                              |
| 56-70 баллов «удовлетворительно»       | Отражение лишь общего направления изложения лекционного материала и материала современных учебников; наличие достаточного количества несущественных или одной - двух существенных ошибок в определении понятий и категорий и т. п.; использование устаревшей учебной литературы и других источников; неспособность осветить проблематику учебной дисциплины и др. |
| 0-55 баллов «неудовлетворительно»      | Темы не раскрыты; большое количество существенных ошибок; отсутствие умений и навыков, обозначенных выше в качестве критериев выставления положительных оценок и др.                                                                                                                                                                                              |

**ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ**

Ведомость изменений

| № п/п | Вид обновлений | Содержание изменений, вносимых в ОПОП | Обнование изменений |
|-------|----------------|---------------------------------------|---------------------|
| 1     |                |                                       |                     |
| 2     |                |                                       |                     |
| 3     |                |                                       |                     |
| 4     |                |                                       |                     |
| 5     |                |                                       |                     |
| 6     |                |                                       |                     |