

# Министерство науки и высшего образования РФ

ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет  
Институт леса и природопользования

*Кафедра землеустройства и кадастров*

ОДОБРЕНА:

*Кафедрой землеустройства и кадастров*

*Протокол от 27 июня 2019 г № 11*

*Зав. кафедрой*  /О.Б. Мезенина/

*Методической комиссией ИЛП*

*Протокол от 28 июня 2019 № 8*

*Председатель*  /О.В. Сычугова/

УТВЕРЖДАЮ:

*Директор ИЛП*  /З.Я. Нагимов



## Рабочая программа дисциплины

включая фонд оценочных средств и методические указания для  
самостоятельной работы обучающихся

### Б.1 В.02 – КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Направление подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры

Программа подготовки – академическая магистратура

Квалификация - магистр

Направленность (профиль) – "Кадастр недвижимости"

Количество зачётных единиц (часов) – 3 (108)

Разработчик к.э.н. доцент Кузьмина М.В.

г. Екатеринбург, 2019

## Оглавление

1. Общие положения.....	3
2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.....	3
3. Место дисциплины в структуре образовательной программы.....	5
4. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся.....	5
5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий.....	6
5.1. Занятия лекционного типа.....	7
5.2. Занятия семинарского типа.....	8
6. Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине.....	9
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	11
7.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы.....	11
7.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания.....	12
7.3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы.....	13
7.4. Соответствие балльной шкалы оценок и уровней сформированных компетенций.....	22
8. Методические указания для самостоятельной работы обучающихся.....	23
9. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине.....	24
10. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине.....	25

## **1. Общие положения**

**Наименование дисциплины – Комплексная оценка недвижимости**, относится к блоку Б1 учебного плана, входящего в состав образовательной программы высшего образования 21.04.02 – Землеустройство и кадастры (профиль - кадастр недвижимости). Дисциплина «Комплексная оценка недвижимости» является обязательной дисциплиной вариативной части.

Нормативно-методической базой для разработки рабочей программы учебной дисциплины «Комплексная оценка недвижимости» являются:

– Федеральный закон "Об образовании в Российской Федерации", утвержденный приказом Минобрнауки РФ № 273-ФЗ от 29.12.2012;

– Приказ Минобрнауки России № 301 от 05.04.2017 г. Об утверждении порядка организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования - программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры.

– Приказ Министерства труда и социальной защиты от 29.09.2015 г. № 666н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист в области кадастрового учета».

– Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования (ФГОС ВО) по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» (уровень магистратура), утвержденный приказом Министерства образования и науки РФ № 298 от 30.03.2015;

– Учебные планы образовательной программы высшего образования направления 21.04.02 – Землеустройство и кадастры (профиль - кадастр недвижимости), подготовки магистров по заочной форме обучения, одобренный Ученым советом УГЛТУ (протокол №6 от 20.06.2019) и утвержденный ректором УГЛТУ (20.06.2019).

Обучение по образовательной программе 21.04.02 – Землеустройство и кадастры (профиль - кадастр недвижимости) осуществляется на русском языке.

## **2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы**

Планируемыми результатами обучения по дисциплине, являются знания, умения, владения и/или опыт деятельности, характеризующие этапы/уровни формирования компетенций и обеспечивающие достижение планируемых результатов освоения образовательной программы в целом.

Область профессиональной деятельности выпускника по направлению подготовки 21.04.02 – Землеустройство и кадастры (профиль - кадастр недвижимости) включает:

земельно-имущественные отношения, систему управления земельными ресурсами и объектами недвижимости, организацию территории землепользований, прогнозирование, планирование и проектирование землепользования, рационального использования и охраны земель, учет, кадастровую оценку и регистрацию объектов недвижимости, топографо-геодезическое и картографическое обеспечение землеустройства и кадастров, позиционирование объектов недвижимости, кадастровые съемки, формирование кадастровых информационных систем, межевание земель и формирование иных объектов недвижимости, правоприменительную деятельность по установлению права собственности и контролю использования земельных участков и иных объектов недвижимости, инвентаризацию объектов недвижимости, мониторинг земель и иной недвижимости, налогообложение объектов недвижимости, риэлтерскую, оценочную и консалтинговую деятельность в сфере земельно-имущественного комплекса.

Объектами профессиональной деятельности выпускника по направлению подготовки 21.04.02 – Землеустройство и кадастры (профиль - кадастр недвижимости) в соответствии с ФГОС ВО являются: земельные ресурсы и другие виды природных ресурсов,

категории земельного фонда, территории субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, зоны специального правового режима, зоны землепользований и земельные участки в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования, земельные угодья, объекты недвижимости и кадастрового учета, информационные системы и технологии в землеустройстве и кадастрах, геодезическая и картографическая основы землеустройства и кадастров.

Выпускник, освоивший программу по направлению подготовки 21.04.02 – Землеустройство и кадастры (академическая магистратура) с направленностью (профилем) «Кадастр недвижимости» готовится к следующим видам профессиональной деятельности:

- проектная,
- научно-исследовательская.

Дисциплина «Комплексная оценка недвижимости» готовит к решению следующих задач профессиональной деятельности:

**проектная деятельность**

- подготовка заданий на разработку проектов и схем территориального планирования и землеустройства, проведение технико-экономического и социально-экологического анализа эффективности проектов и схем
- подготовка методических и нормативных документов, а также предложений и мероприятий по разработке и реализации проектов и схем.

**Цель** изучения дисциплины – формирование теоретических знаний и навыков в области комплексной оценки различных объектов недвижимого имущества.

**Задачами** изучения дисциплины:

- изучение нормативно-правовой основы оценочной деятельности;
- формирование представления о ценообразующих факторах, влияющих на стоимость объектов недвижимости, и источниках получения необходимой для проведения оценки информации
- приобретение навыков осуществления комплексной оценки объектов недвижимости для обоснования планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования.

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

**ПК-6** - способности разрабатывать и осуществлять технико-экономическое обоснование планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования

**В результате изучения дисциплины студент должен:**

**знать**

- о важности применения результатов экономической и кадастровой оценки недвижимости при обосновании планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования.

**уметь**

- применять оценочные методы и подходы при технико-экономическом обосновании планов и проектов развития территорий и использования земельных ресурсов;

**владеть**

- методикой анализа основных социально-экономических показателей использования земельных ресурсов и развития территории;
- методикой технико-экономического обоснования схем территориального планирования.

### 3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Данная учебная дисциплина относится к обязательным дисциплинам вариативной части, что означает формирование в процессе обучения у магистранта основных профессиональных знаний и компетенций в рамках выбранного профиля, а также навыков аналитической и оценочной деятельности в сфере управления недвижимостью.

Освоение данной дисциплины является необходимой основой для последующего изучения дисциплин ОПОП и написания выпускной квалификационной работы.

*Перечень обеспечивающих, сопутствующих и обеспечиваемых дисциплин*

Обеспечивающие	Сопутствующие	Обеспечиваемые
1. Методы статистического анализа	1. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости	Выпускная квалификационная работа
2. Ландшафтно-экологическое планирование	2. Территориальное планирование	Научно-исследовательская работа
	3. Методы анализа и прогнозирования в землепользовании	

Указанные связи дисциплины «Комплексная оценка недвижимости» дают обучающемуся системное представление о комплексе изучаемых дисциплин в соответствии с ФГОС ВО, что обеспечивает требуемый теоретический уровень и практическую направленность в системе обучения и будущей деятельности выпускника.

Разделы дисциплины и междисциплинарные связи с обеспечиваемыми (последующими) дисциплинами

№ п/п	Наименование обеспечиваемых (последующих) дисциплин	№ разделов данной дисциплины, необходимых для изучения обеспечиваемых (последующих) дисциплин						
		1	2	3	4	5	6	7
1	Выпускная квалификационная работа	+	+	+	+	+	+	+
2	НИР	+	+	+	+			

### 4. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы, 108 часов

Вид учебной работы	Всего академических часов	
	заочная форма обучения	
<b>Контактная работа с преподавателем:</b>	<b>18</b>	
занятия лекционного типа	4	
занятия семинарского типа	14	
<b>Самостоятельная работа обучающихся</b>	<b>90</b>	
изучение теоретического курса	71	
подготовка к текущему и промежуточному контролю знаний	10	
подготовка к промежуточной аттестации	9	
<b>Вид промежуточной аттестации:</b>	<b>экзамен</b>	
Общая трудоемкость	зач. ед.	<b>3</b>
	час	<b>108</b>

\* Контактная работа по дисциплине может включать в себя занятия лекционного типа, практические и (или) лабораторные занятия, групповые и индивидуальные консультации и самостоятельную работу обучающихся под руководством преподавателя, в том числе в электронной информационной образовательной среде, а также время, отведенное

на промежуточную аттестацию. Часы контактной работы определяются «Положением об установлении минимального объема контактной работы обучающихся с преподавателем, а также максимального объема занятий лекционного и семинарского типов в ФГБОУ ВО УГЛУТ».

В учебном плане отражена контактная работа только занятий лекционного и практического типа. Иные виды контактной работы планируются в трудоемкость самостоятельной работы, включая контроль.

### 5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

#### Перечень и содержание разделов дисциплины

№ п/п	Содержание разделов (модулей)	Количество академических часов /Заочная форма обучения	
		Контактная работа с преподавателем	Самостоятельная работа
1	<i>Правовое обеспечение обращения и оценки недвижимости</i>	2	10
2	<i>Основы экономического анализа в оценке недвижимости</i>	1	6
3	<i>Процедура оценки недвижимости</i>	1	5
4	<i>Подходы к оценке недвижимости</i>	6	10
5	<i>Комплексная оценка земель</i>	4	10
6	<i>Ландшафтно-экономическая, социально-экологическая, градостроительная оценки территорий</i>	2	20
7	<i>Государственная кадастровая оценка недвижимости</i>	2	20
	Подготовка к промежуточной аттестации	-	9
<b>ИТОГО</b>		<b>108</b>	

#### Количество академических часов, выделяемых на отдельные разделы дисциплины и виды занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Занятия лекционного типа	Занятия семинарского типа	Самостоятельная работа
1	<i>Правовое обеспечение обращения и оценки недвижимости</i>	0,5	1,5	10
2	<i>Основы экономического анализа в оценке недвижимости</i>	0,5	0,5	6
3	<i>Процедура оценки недвижимости</i>	0,5	0,5	5
4	<i>Подходы к оценке недвижимости</i>	1	5	10
5	<i>Комплексная оценка земель</i>	0,5	3,5	10
6	<i>Ландшафтно-экономическая, социально-экологическая, градостроительная оценки территорий</i>	0,5	1,5	20

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Занятия лекционного типа	Занятия семинарского типа	Самостоятельная работа
7	<b>Государственная кадастровая оценка недвижимости</b>	0,5	1,5	20
	Подготовка к промежуточной аттестации	-	-	9
	Итого:	4	14	90
	Всего:	<b>108</b>		

### 5.1. Занятия лекционного типа

#### **Тема 1. Правовое обеспечение обращения и оценки недвижимости**

Общее правовое поле недвижимого имущества. Законодательное обеспечение оценки недвижимого имущества. Юридическая экспертиза гражданских прав на объекты недвижимого имущества, земельные участки, сделок с ними и обременений. Основные операции с недвижимостью. Способы финансирования операций с недвижимостью.

#### **Тема 2. Основы экономического анализа в оценке недвижимости**

Финансовая математика в оценке недвижимости. Основы экономического анализа оценки недвижимости. Шесть функций денежной единицы (сложного процента): дисконтирование, сложный процент, текущая стоимость реверсии, текущая стоимость аннуитета, взнос на амортизацию единицы, накопление за период, фактор фонда возмещения. Таблицы функций сложного процента и их построение. Основы финансовых расчетов в оценке недвижимого имущества.

#### **Тема 3. Процедура оценки недвижимости**

Классификация недвижимости. Основные составляющие недвижимости. Физические характеристики недвижимости. Понятие стоимости, цены и затрат на рынке недвижимости. Виды стоимости в оценке недвижимости. Объекты оценки. Необходимость проведения оценочных работ.

Процедура проведения и этапы оценки недвижимого имущества. Составление отчета об оценке недвижимого имущества. Структура отчета об оценке недвижимости. Документооборот при оценке недвижимого имущества. Информационное обеспечение оценочной деятельности.

Международные стандарты оценки. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации.

#### **Тема 4. Подходы к оценке недвижимости**

Затратный подход к оценке недвижимости и сфера его применения. Принципы затратного подхода. Понятие полной восстановительной стоимости недвижимости и методы ее расчета. Укрупненные показатели восстановительной стоимости объекта недвижимости. Сметное ценообразование на рынке недвижимости. Понятие и виды износа объекта недвижимости. Устранимый и неустраимый износ. Методы расчета физического, функционального и внешнего (экономического) износов. Стоимость земельного участка в затратном подходе к оценке недвижимого имущества. Достоинства и недостатки затратного подхода.

Доходный подход к оценке недвижимости и сфера его применения. Принципы доходного подхода. Метод прямой капитализации и метод дисконтированного денежного потока. Построение чистого операционного дохода и потока денежных средств. Структура операционных расходов при эксплуатации недвижимого имущества. Учет рисков и расчет ставки капитализации. Достоинства и недостатки доходного подхода.

Принципы сравнительного подхода к оценке недвижимости и сфера его применения. Принципы доходного подхода. Метод сравнения рыночных продаж. Выбор аналогов на рынке недвижимости. Источники информации об аналогах на рынке недвижимости и их достоверность. Выбор единицы сравнения. Классификация ценовых поправок. Метод валового рентного мультипликатора. Достоинства и недостатки сравнительного подхода.

#### **Тема 5. Комплексная оценка земель**

Цели и организация экономической оценки земельных участков. Правовое регулирование оценки земель в Российской Федерации. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Кластеризация и зонирование. Единичная и массовая оценка земель.

#### **Тема 6. Ландшафтно-экологическая, социально-экономическая, градостроительная оценки территорий**

Система факторов и показателей экологической оценки территории населенных пунктов. Объекты с особым правовым режимом использования. Разработка схем ландшафтно-экологического зонирования. Ландшафтно-рекреационные территории.

Факторы социально-экономической оценки территории города. Программы социально-экономического развития города и его частей. Общественно-деловые зоны в границах планировочных структурных элементов (жилых группах, микрорайонах, жилых районах и т.д.). Транспортная (уличная) сеть города (соблюдение параметров, озеленение и т.д.). Коммуникационные сети (канализация, газификация, теплоснабжение, водоснабжение и т.д.).

Основные технико-экономические показатели, характеризующие степень интенсивности использования территории.

#### **Тема 7. Государственная кадастровая оценка недвижимости**

Цель кадастровой оценки объектов недвижимости. Комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости объектов недвижимости. Методология и организация осуществления государственной кадастровой оценки.

### **5.2. Занятия семинарского типа**

№	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Наименование работы	часы
1	<i>Правовое обеспечение обращения и оценки недвижимости</i>	Семинар-дискуссия	1,5
2	<i>Основы экономического анализа в оценке недвижимости</i>	Работа с кейсами	0,5
3	<i>Процедура оценки недвижимости</i>	Семинар-дискуссия	0,5
4	<i>Подходы к оценке недвижимости</i>	Расчетные работы «Расчет стоимости квартиры в МКД», решение задач, тестирование	5
5	<i>Комплексная оценка земель</i>	Расчетная работа «Определение рыночной стоимости земельного участка под застройкой», работа с кейсами	3,5
6	<i>Ландшафтно-экономическая, социально-экологическая, градостроительная оценки территорий</i>	Работа с кейсами, семинар-дискуссия	1,5
7	<i>Государственная кадастровая оценка недвижимости</i>	Работа с кейсами	1,5
	Итого		14



**6. Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине  
Основная и дополнительная литература**

№	Автор, наименование	Год издания	Примечание
<i>Основная литература</i>			
1	<p>Старикова Л. Н. Технологии оценки собственности: учебное пособие - Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2014</p> <p>Министерство образования и науки РФ, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет». – Кемерово : Кемеровский государственный университет, 2014. – 252 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=278522">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=278522</a> (дата обращения: 12.11.2019). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-8353-1691-5. – Текст : электронный.</p>	2014	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*
2	<p>Озеров Е. С. Экономическая оценка недвижимой собственности: учебное пособие - Санкт-Петербург: Издательство Политехнического университета, 2013</p> <p>Министерство образования и науки Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. – Санкт-Петербург : Издательство Политехнического университета, 2013. – 367 с. : схем., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=362988">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=362988</a> (дата обращения: 12.11.2019). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-7422-3978-9. – Текст : электронный.</p>	2013	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*
3	<p>Павлова В. А., Лепихина О. Ю. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости: учебное пособие - Санкт-Петербург: СПбГАУ, 2017</p> <p>Павлова, В.А. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости / В.А. Павлова, О.Ю. Лепихина ; Министерство сельского хозяйства РФ, Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, Кафедра земельных отношений и кадастра. – Санкт-Петербург : СПбГАУ, 2017. – 153 с. : схем., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=480399">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=480399</a> (дата обращения: 12.11.2019). – Библиогр. в кн. – Текст : электронный.</p>	2017	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*
<i>Дополнительная литература</i>			
4	<p>Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский ; под ред. А.Н. Асаула ; Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Волжский политехнический институт (филиал ВолгГТУ). – Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2012. – 274 с. : ил., табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=434519">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=434519</a> (да-</p>	2012	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*

№	Автор, наименование	Год издания	Примечание
	та обращения: 06.01.2020). – ISBN 978-5-91460-028-7. – Текст: электронный.		
5	Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юнити, 2015. – 591 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=447147">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=447147</a> (дата обращения: 06.01.2020). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-238-02633-6. – Текст : электронный.	2015	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*
6	Пылаева А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие - Нижний Новгород: ННГАСУ, 2014 Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости / А.В. Пылаева ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет». – Нижний Новгород : ННГАСУ, 2014. – 141 с. : табл., граф., схемы – Режим доступа: по подписке. – URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=427484">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=427484</a> Текст : электронный.	2014	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*
7	Оценка объектов недвижимости: учебно-методическое пособие для обучающихся по направлениям 21.04.02, 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» / М. В. Кузьмина, О. Б. Мезенина; Министерство науки и высшего образования РФ, Уральский государственный лесотехнический университет, Кафедра землеустройства и кадастров. – Екатеринбург, 2019. – 38 с. Режим доступа: свободный на сайте УГЛТУ: <a href="http://elar.usfeu.ru/bitstream/123456789/8530/1/m19-21.pdf">http://elar.usfeu.ru/bitstream/123456789/8530/1/m19-21.pdf</a> Текст : электронный.	2019	полнотекстовый доступ на сайте библиотеки УГЛТУ

\*- предоставляется каждому студенту УГЛТУ.

Функционирование электронной информационно-образовательной среды обеспечивается соответствующими средствами информационно-коммуникационных технологий.

### Электронные библиотечные системы

Каждый обучающийся обеспечен доступом к электронно-библиотечной системе УГЛТУ (<http://lib.usfeu.ru/>), ЭБС Издательства Лань <http://e.lanbook.com/> ЭБС Университетская библиотека онлайн <http://biblioclub.ru/>, содержащих издания по основным изучаемым дисциплинам и сформированных по согласованию с правообладателями учебной и учебно-методической литературы.

- ЭБС Издательства Лань <http://e.lanbook.com/> Договор № 0088/19-44-06/006/ЕП от 29 марта 2019 г.
- ЭБС Университетская библиотека онлайн <http://biblioclub.ru> Договор №020/ЕП об оказании информационных услуг от 27 июня 2019
- Электронная база периодических изданий ИВИС <https://dlib.eastview.com/> Договор от 1.01.2020 г.
- Издательский дом Панорама, журнал «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель» <https://panor.ru/lk/magazines> Договор от 1.01.2020 года.

### Справочные и информационные системы

1. Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Договор №25/12-25-бн/0023/19-223-03 об оказании информационных услуг от 25 января 2019.
2. Информационно-правовой портал Гарант. Режим доступа: <http://www.garant.ru/>
3. База данных Scopus компании Elsevier B.V. <https://www.scopus.com/> Сублицензионный договор № scopus/1114-02558/18-06 от 10.05.2018 г.

### Профессиональные базы данных

1. Федеральная служба государственной статистики. Официальная статистика - Режим доступа: <http://www.gks.ru/>
2. Научная электронная библиотека eLibrary. Режим доступа: <http://elibrary.ru/> .
3. Экономический портал (<https://instituciones.com/>);
4. Информационная система РБК (<https://ekb.rbc.ru/>);
5. Государственная система правовой информации (<http://pravo.gov.ru/>);
6. База данных «Оценочная деятельность» Минэкономразвития РФ (<http://economy.gov.ru/>);
7. Базы данных Национального совета по оценочной деятельности (<http://www.ncva.ru/>);
8. Информационные базы данных Росреестра (<https://rosreestr.ru/>).

### Нормативно-правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ)
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ
3. Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ
4. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ
5. "Федеральные стандарты оценки":
  - ФСО №1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297
  - ФСО №2 Цель оценки и виды стоимости. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298.
  - ФСО №3 Требования к отчету об оценке. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299.
  - ФСО №4 Определение кадастровой стоимости. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508.
  - ФСО №7 Оценка недвижимости. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.
  - ФСО №9 Оценка для целей залога. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327.
  - ФСО № 12 Определение ликвидационной стоимости. Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721.
  - ФСО №13 Определение инвестиционной стоимости. Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 722.

### 7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

#### 7.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

Формируемые компетенции	Вид и форма контроля
-------------------------	----------------------

ПК-6 - способность разрабатывать и осуществлять технико-экономическое обоснование планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования	<b>Промежуточный контроль:</b> контрольные вопросы к экзамену <b>Текущий контроль:</b> задания в тестовой форме, практические задания
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

### **Критерии оценивания ответа на контрольные вопросы к экзамену (промежуточный контроль формирования компетенции ПК-6):**

86-100 баллов (отлично) - дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показана совокупность осознанных знаний об объекте, доказательно раскрыты основные положения темы; в ответе прослеживается четкая структура, логическая последовательность, отражающая сущность раскрываемых понятий, теорий, явлений. Знание об объекте демонстрируется на фоне понимания его в системе данной науки и междисциплинарных связей. Ответ изложен литературным языком в терминах науки, показана способность быстро реагировать на уточняющие вопросы;

71-85 балла (хорошо) - дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показано умение выделить существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ четко структурирован, логичен, изложен в терминах науки. Однако допущены незначительные ошибки или недочеты, исправленные магистрантом с помощью «наводящих» вопросов;

51-70 баллов (удовлетворительно) - дан неполный ответ, логика и последовательность изложения имеют существенные нарушения. Допущены грубые ошибки при определении сущности раскрываемых понятий, теорий, явлений, вследствие непонимания магистрантом их существенных и несущественных признаков и связей. В ответе отсутствуют выводы. Умение раскрыть конкретные проявления обобщенных знаний не показано. Речевое оформление требует поправок, коррекции;

Менее 51 балла (неудовлетворительно) - магистрант демонстрирует незнание теоретических основ предмета, не умеет делать аргументированные выводы и приводить примеры, показывает слабое владение монологической речью, не владеет терминологией, проявляет отсутствие логичности и последовательности изложения, делает ошибки, которые не может исправить, даже при коррекции преподавателем, отказывается отвечать на занятии.

### **Критерии оценивания выполнения заданий в тестовой форме (текущий контроль формирования компетенции ПК-6)**

По итогам выполнения тестовых заданий оценка производится по четырехбалльной шкале. При правильных ответах на:

86-100% заданий – оценка «отлично»;

71-85% заданий – оценка «хорошо»;

51-70% заданий – оценка «удовлетворительно»;

менее 51% - оценка «неудовлетворительно».

### **Критерии оценивания практических заданий (формирование компетенции ПК-6):**

**86-100 баллов (зачтено):** выполнены все практические задания, магистрант четко и без ошибок ответил на все контрольные вопросы.

**71-85 баллов (зачтено):** выполнены все практические задания, магистрант ответил на все контрольные вопросы с замечаниями.

**51-70 баллов (зачтено):** выполнены все практические задания с замечаниями, магистрант ответил на все контрольные вопросы с замечаниями.

**Менее 51 балла (не зачтено):** магистрант не выполнил или выполнил неправильно практические задания, ответил на контрольные вопросы с ошибками или не ответил на конкретные вопросы.

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

#### **Контрольные вопросы к экзамену (промежуточный контроль)**

1. Общая характеристика процесса оценки недвижимости.
2. Нормативная база оценочной деятельности.
3. Права и обязанности оценщика.
4. Функции саморегулируемой организации оценщиков.
5. Федеральные стандарты оценки.
6. Требования стандартов к содержанию отчета об оценке.
7. Характеристика видов стоимости объектов недвижимости.
8. Принципы оценки стоимости недвижимости: принципы, основанные на представлениях пользователя недвижимого имущества.
9. Принципы оценки стоимости недвижимости: принципы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости.
10. Принципы оценки стоимости недвижимости: принципы внешней рыночной среды
11. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
12. Использование методов математической статистики в оценке стоимости недвижимости.
13. Основные подходы к оценке стоимости недвижимости.
14. Оценка недвижимости методом сравнения рыночных продаж.
15. Особенности расчета поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости.
16. Технология использования доходного подхода оценки недвижимости.
17. Оценка недвижимости в рамках доходного подхода: метод прямой капитализации.
18. Оценка недвижимости в рамках доходного подхода: метод дисконтированных денежных потоков.
19. Технология использования затратного подхода оценки недвижимости.
20. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков.
21. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.
22. Обоснование итоговой величины стоимости объекта недвижимости.
23. Ландшафтно-экономическая оценка территорий.
24. Социально-экологическая оценка территорий.
25. Градостроительная оценки территорий.

#### **Задания в тестовой форме (текущий контроль)**

1. Верно ли утверждение в соответствии с ФСО №7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно и финансово оправдано?»

- Неверно
- Верно
- Верно, с дополнением - на дату определения стоимости объекта оценки
- Верно, если объектом оценки является земельный участок

2. Какой метод оценки не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:

- метод предполагаемого использования
- метод выделения
- метод сравнения продаж
- метод капитализации земельной ренты

3. Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и подтверждающих документов на земельный участок?

- Допускается при условии, что земельный участок и объекты капитального строительства находятся в собственности одного и того же лица
- Не допускается
- Допускается
- Допускается при условии, что объекты капитального строительства используются согласно технической документации

4. Исходя из чего, согласно Земельному кодексу РФ, определяется правовой режим земель?

- Из правоустанавливающих документов
- Из потребностей правообладателя в том или ином правовом режиме
- Из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий
- Из особенностей использования земельных участков на определенной территории

5. На основании каких нормативных документов проводится оценка лесов и земельных участков под ними (лесного фонда)?

- на основании №135-ФЗ
- на основании коэффициентов, утверждаемых Правительством РФ
- на основании методики оценки, утверждаемой Правительством РФ
- на основании методики оценки, утверждаемой Федеральным агентством лесного хозяйства (Рослесхозом)

6. Какие из перечисленных ниже объектов с учетом связанных с ними имущественных прав могут выступать объектами оценки согласно Федеральному стандарту «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» и на которые распространяется действие указанного стандарта?

- Застроенный земельный участок
- Объект капитального строительства
- Жилые помещения
- Доли в праве на объект недвижимости
- Воздушные суда
- Нежилые помещения

7. Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при проведении оценки недвижимости не проводить осмотр объекта оценки?

- Не допускается
- Допускается, если указанное предусмотрено законом
- Допускается, если указанное в процессе проведения оценки согласовано с заказчиком оценки

- Допускается, в случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра
8. Каким образом Оценщиком выбирается единица сравнения в сравнительном подходе?
- В зависимости от типа недвижимости
  - В соответствии с заданием на оценку
  - В зависимости от практики, сложившейся на рынке
  - В соответствии с методическими рекомендациями
  - В соответствии с применяемыми стандартами оценки
9. Может ли земельный участок являться объектом купли-продажи, если он не прошел процедуры регистрации в ЕГРН?
- Может
  - Не может
  - Может по решению суда
  - Может, если сделка купли-продажи осуществляется между физическими лицами
10. Верно ли утверждение, что в ФСО-7 содержатся указания о том, что для объектов, состоящих из множества объектов, можно применять методы как индивидуальной, так и массовой оценки?
- верно
  - неверно
  - верно только при определении рыночной стоимости
  - верно только при определении кадастровой стоимости
11. Как в затратном подходе при оценке единого объекта недвижимости для целей купли-продажи на активном рынке определяется рыночная стоимость земельного участка?
- По наиболее эффективному использованию как условно свободный
  - По текущему использованию недвижимости как условно свободный
  - По кадастровой стоимости
  - По инвентаризационной стоимости
12. Какие величины могут дополнительно указываться в задании на оценку по ФСО №7?
- Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)
  - Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)
  - Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
  - Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
13. Исходя из какого предположения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» проводится оценка объекта недвижимости в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки?

- Всегда исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения такого объекта оценки
- Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное
- Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений, при условии, что объект недвижимости не содержится в реестре экологически загрязненных объектов недвижимости Федеральной службы экологического надзора
- ФСО № 7 не регламентирует данный вопрос

14. Есть ли в ФСО-7 положение о том, что при оценке большого количества недвижимости можно использовать массовые методы оценки только при оценке кадастровой стоимости?

- Есть
- Нет
- Только при оценке рыночной стоимости
- Положения ФСО-7 не распространяются на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки

15. Какие из нижеперечисленных расчетных величин в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», могут быть указаны в задании на оценку?

- Рыночная арендная плата
- Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
- Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода)
- Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка

16. Задание на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости должно включать:

- описание объекта оценки
- дату оценки
- вид стоимости
- дату подготовки отчета
- допущения оценки
- срок экспозиции объекта оценки

17. Согласно ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости:

- приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость в любом случае
- приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость если указание об этом содержится в задании на оценку
- приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное
- не может приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

18. Если ожидаемые долгосрочные темпы роста стоимости больше, чем норма возврата капитала, то:



- недостаточно данных для ответа
- ставка дисконтирования будет ниже коэффициента капитализации;
- ставка дисконтирования будет выше коэффициента капитализации;
- ставка дисконтирования будет равна коэффициенту капитализации.

19. Проект предусматривает строительство 10-ти этажного здания. В связи с изменением правил землепользования и застройки, нельзя строить больше 8 этажей. Во время строительства внесены изменения в проект. Но на данный момент уже построено 5 этажей. Фундамент рассчитан на нагрузку 10 этажей. Какой вид износа или устаревания имеет место?

- неустраняемый функциональный или экономический
- устранимый функциональный или экономический
- устранимый функциональный
- физический

20. Должно ли согласно Федеральному стандарту «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование оцениваемого объекта недвижимости всегда соответствовать его фактическому использованию (совпадать с фактическим использованием)?

- Да, в любом случае
- В ФСО 7 нет упоминания о наиболее эффективном использовании объекта оценки
- Нет, оценщик может предполагать иное использование объекта
- Нет правильного ответа

21. Как соотносятся ставки капитализации: за единый объект недвижимости (СКеон), землю (СКзу), улучшения (СКул)?

- СКеон > СКзу > СКул
- СКзу > СКеон > СКул
- СКзу < СКеон < СКул
- СКеон > СКул > СКзу

22. Если затраты на исправление дефекта, имеющегося в объекте недвижимости, превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то каким считается такой вид износа или устаревания?

- Неустраняемым износом или устареванием
- Физическим износом
- Полным износом или устареванием
- Устранимым износом или устареванием

23. Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок?

- Со знаком плюс (повышающая) к цене земельного участка-аналога
- Со знаком минус (понижающая) к цене земельного участка-аналога
- Со знаком минус (понижающая) к стоимости оцениваемого земельного участка
- Со знаком плюс (повышающая) к стоимости оцениваемого земельного участка

24. Какие из перечисленных ниже методов оценки недвижимости относятся к сравнительному подходу:

- Метод сравнения продаж
- Метод прямой капитализации

- Метод дисконтированных денежных потоков
  - Метод валового рентного мультипликатора
  - Метод сравнительной единицы
25. Для какого вида износа стоимость объекта недвижимости может не увеличиться после его модернизации?
- неустранимое функциональное или внешнее устаревание
  - устранимый физический износ
  - устранимое функциональное устаревание
  - накопленный износ
26. Какая величина получится, если из потенциального валового дохода вычесть чистый операционный доход?
- действительный валовый доход
  - суммарная величина налоговых платежей
  - сумма операционных расходов и расходов на замещение,
  - сумма операционных расходов, расходов на замещение, потерь от недозагрузки и неплатежей
  - сумма операционных расходов, налоговых отчислений, потерь от недозагрузки и неплатежей
27. Что не является элементом сравнения при оценке земельного участка методом сравнения продаж?
- Дата оценки
  - Местоположение
  - Передаваемые права
  - Прибыль предприятия собственника земельного участка
28. На каких допущениях основана оценка рыночной стоимости объекта недвижимости?
- О наилучшем использовании объекта оценки
  - О совершении сделки купли продажи объекта типичным покупателем и типичным продавцом
  - С учетом условий продажи, предлагаемых текущим собственником
  - С учетом предполагаемого использования объекта покупателем
  - С учетом обязательства продавца и покупателя заключить сделку в определенный срок
29. Как называется временной период с даты оценки до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным?
- Эффективный возраст
  - Хронологический возраст
  - Срок жизни
  - Срок службы
  - Остаточный срок службы
30. Как определяется валовый рентный мультипликатор?
- Отношение цены к валовой доходности
  - Отношение цены к чистому операционному доходу
  - Отношение чистого операционного дохода к цене
  - Отношение действительного валового дохода к цене

31. Как изменится рыночная стоимость земельного участка, если увеличится его кадастровая стоимость?

- Уменьшится
- Увеличится
- Не изменится
- Не хватает данных

32. Указать формулу определения стоимости земельного участка по методу капитализации земельной ренты.

- стоимость единого объекта недвижимости - стоимость капитальных улучшений, приносящих рентный доход
- земельная рента / коэффициент капитализации
- земельная рента  $\times$  коэффициент капитализации
- земельная рента / коэффициент капитализации  $\times$  (1 - ставка налога на прибыль)
- земельная рента  $\times$  ставка дисконтирования

33. Единый объект представляет собой здание и земельный участок. Чему равна стоимость здания?

- Стоимость замещения без учета износа
- Стоимость воспроизводства без учета износа
- Разница между стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью земельного участка
- Стоимость воспроизводства/замещения с учетом износа и затрат на демонтаж.

34. Какими методами, согласно федеральному стандарту, в рамках доходного подхода может определяться стоимость недвижимости в рамках доходного подхода?

- Методом прямой капитализации
- Методом дисконтирования денежных потоков
- Метод остатка
- Методом капитализации по расчетным моделям

35. Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями. Оценщик определил, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является снос существующих улучшений и новое строительство. Чему равна рыночная стоимость объекта оценки в этом случае?

- Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного за вычетом затрат на снос существующих улучшений с учетом стоимости возвратных материалов.
- Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного.
- Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости замещения вновь возводимых улучшений с учетом прибыли предпринимателя.
- Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости воспроизводства (замещения) существующих улучшений с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа.

36. Для каких из перечисленных ниже объектов при оценке рыночной стоимости целесообразно применение затратного подхода?

- Жилая трехкомнатная квартира

- Отдельно стоящее здание действующей котельной
- Железобетонный подземный резервуар на территории промплощадки
- Деловой центр, полностью сданный в аренду
- Торговый центр

37. Какие из приведенных ниже факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость производственного здания?

- Регион расположения
- Планы покупателя по использованию здания
- Дата проведения капитального ремонта
- Возраст здания

38. Какой показатель не может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом?

- Цена в расчете на квадратный метр общей площади для складского объекта
- Цена в расчете на квадратный метр торгового зала
- Цена в расчете на кубический метр для офисного здания
- Цена в расчете на номер для гостиницы

39. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж оценщик может использовать:

- Цены предложений аналогичных объектов недвижимости
- Среднерыночные цены на аналогичные объекты
- Цены сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости
- Запрашиваемую собственником-продавцом цену продажи объекта оценки

40. Для определения рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков, какие из перечисленных ниже данных необходимы?

- Информация о планируемом использовании объекта его покупателем.
- Прогноз изменения рыночных ставок капитализации для сегмента рынка, к которому относится объект.
- Информация об условиях ипотечного кредита, связанного с приобретением объекта недвижимости.
- Требуемая рыночная норма доходности инвестирования для объектов аналогичных оцениваемому.

41. Норма возврата капитала это:

- величина ежегодной потери стоимости капитала, инвестированного в объект недвижимости, за время использования объекта недвижимости после ввода в эксплуатацию;
- величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта;
- величина ежегодной потери стоимости капитала с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию;
- величина ежегодной потери стоимости капитала с момента создания объекта до даты оценки.

42. Как изменится ставка капитализации, если увеличится оставшийся срок экономической жизни?

- Не изменится.
  - Уменьшится.
  - Увеличится.
  - Не хватает данных для ответа.
43. При определении какого вида стоимости может быть учтен целевой уровень доходности конкретного покупателя?
- кадастровой,
  - ликвидационной,
  - рыночной,
  - инвестиционной.
44. Выберите верное утверждение:
- объект с бесконечным сроком жизни имеет бесконечную стоимость;
  - при увеличении ставки дисконтирования стоимость растет;
  - при уменьшении ставки дисконтирования стоимость растет;
  - ни один из перечисленных.
45. Возраст объекта в определённый момент времени в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость – это:
- хронологический возраст
  - эффективный возраст
  - срок экономической жизни
  - оставшийся срок экономической жизни
46. Период времени, в течение которого здание физически существует и пригодно для того, чтобы в нем жили и работали, это:
- хронологический (фактический) возраст;
  - срок экономической жизни;
  - срок физической жизни;
  - эффективный возраст;
  - оставшийся срок экономической службы.
47. Что является факторами стоимости при определении рыночной стоимости ЗУ?
- Местоположение и окружение
  - Условия платежа при совершении сделок с земельными участками (в том числе платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер)
  - Информация о планах использования участка собственником
  - Физические характеристики (в том числе рельеф, площадь, конфигурация).
48. Определить рыночную стоимость затратным подходом. Стоимость земельного участка 28 млн руб. затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя ПП 90 млн. Совокупный износ здания 20%.
- 94,4 млн руб.
  - 46 млн руб.
  - 100 млн руб.
  - 23,6 млн руб.
  - 112,4 млн руб.

49. Определить рыночную стоимость 5-х звездочной гостиницы с годовым ЧОД 1 300 000 руб. Аналог 1: 5-х звездочная гостиница продана за 8 400 000 руб., её годовой ЧОД составлял 900 000 руб. Аналог 2: 3-х звездочная гостиница продана за 8 000 000 руб., её годовой ЧОД составлял 1 200 000 руб.

- 12,1 млн.
- 10,4 млн.
- 8,7 млн.
- 14 млн.

50. Найти коэффициент уторгования для торгового помещения, расположенного на 1 этаже. Даны следующие данные для расчета:

- офисное помещение на 2 этаже. Продавалось за 1,2 млн. руб., было продано за 980 тыс. руб.;

- торговое помещение на 1 этаже. Продавалось за 2,2 млн. руб., было продано за 1,6 млн. руб.;

- магазин на 1 этаже. Продавался за 600 тыс. руб., был продан за 600 тыс. руб.;

- помещения фитнес центра, вроде без указания этажа. Продавался за 2 млн. руб., был продан за 1,9 млн. руб.;

- помещения супермаркета на 1 этаже. Продавался за 2 млн. руб., был продан за 1,7 млн. руб.

- 21,1%
- 13,6%
- 14,1%
- 15,0%

### **Практические задания (текущий контроль)**

1. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости (на примере конкретного объекта - свободный или застроенный земельный участок, жилой дом, коммерческое здание, помещение, здание социально-культурного назначения, сооружение и т.п).

2. Анализ ландшафтно-экологического состояния территории и оценка его влияния на стоимость отдельных видов объектов недвижимости населенного пункта.

3. Анализ факторов социально-экономического развития городской территории и оценка их влияния на стоимость отдельных видов объектов недвижимости.

4. Выбор наилучшего и наиболее эффективного варианта использования земельного участка (на примере конкретного ЗУ).

#### **7.4. Соответствие балльной шкалы оценок и уровней сформированных компетенций**

Уровень сформированных компетенций	Количество баллов (оценка)	Пояснения
Высокий	86-100 (отлично)	Обучающийся демонстрирует полное понимание проблемы, умение систематизировать, структурировать и аргументировать материал, обосновывать свою точку зрения. Обучающийся способен самостоятельно разрабатывать и осуществлять технико-экономическое обоснование планов, проектов и схем использования

Уровень сформированных компетенций	Количество баллов (оценка)	Пояснения
		земельных ресурсов и территориального планирования
Базовый	71-85 (хорошо)	Обучающийся демонстрирует частичное понимание проблемы, некоторые знания и практические навыки по дисциплине. Обучающийся способен под руководством разрабатывать и осуществлять технико-экономическое обоснование планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования
Пороговый	51-70 (удовлетворительно)	Обучающийся демонстрирует частичное понимание проблемы, отрывочные знания и навыки по дисциплине. Обучающийся способен разрабатывать и осуществлять некоторые разделы технико-экономического обоснования планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования
Низкий	менее 51 (неудовлетворительно)	Обучающийся демонстрирует отсутствие систематических знаний и навыков по дисциплине. Однако некоторые элементарные знания по основным вопросам изучаемой дисциплины присутствуют. Обучающийся не демонстрирует способность разрабатывать и осуществлять технико-экономическое обоснование планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования

## 8. Методические указания для самостоятельной работы обучающихся

*Самостоятельная работа* – планируемая учебная, учебно-исследовательская, научно-исследовательская работа студентов и магистрантов, выполняемая во внеаудиторное (аудиторное) время по заданию и при методическом руководстве преподавателя, но без его непосредственного участия (при частичном непосредственном участии преподавателя, оставляющем ведущую роль в контроле за работой студентов и магистрантов).

Самостоятельная работа студентов и магистрантов в вузе является важным видом их учебной и научной деятельности. Самостоятельная работа играет значительную роль в рейтинговой технологии обучения. Государственным стандартом предусматривается, как правило, 50% часов из общей трудоемкости дисциплины на самостоятельную работу студентов и магистрантов. В связи с этим, обучение в вузе включает в себя две, практически одинаковые по объему и взаимовлиянию части – процесса обучения и процесса самообучения. Поэтому самостоятельная работа должна стать эффективной и целенаправленной работой студентов и магистрантов.

*Формы самостоятельной работы* магистрантов разнообразны. Они включают в себя:

- изучение и систематизацию официальных государственных документов: законов, постановлений, указов, нормативно-инструкционных и справочных материалов с использованием информационно-поисковых систем «Консультант Плюс», «Гарант», глобальной сети «Интернет»;
- изучение учебной, научной и методической литературы, материалов периодических изданий с привлечением электронных средств официальной, статистической, периодической и научной информации;
- участие в работе конференций, комплексных научных исследованиях.

В процессе изучения дисциплины «Комплексная оценка недвижимости» магистрантами направления 21.04.02 *основными видами самостоятельной работы*

являются:

- подготовка к аудиторным занятиям (лекциям и практическим занятиям) и выполнение соответствующих заданий;
- самостоятельная работа над отдельными темами учебной дисциплины в соответствии с учебно-тематическим планом;
- подготовка докладов и презентаций;
- написание научных статей;
- выполнение тестовых заданий;
- подготовка к экзамену.

Самостоятельное выполнение *тестовых заданий* по всем разделам дисциплины сформированы в фонде оценочных средств (ФОС)

Данные тесты могут использоваться:

- магистрантами при подготовке к экзамену в форме самопроверки знаний;
- преподавателями для проверки знаний в качестве формы промежуточного контроля на практических занятиях;
- для проверки остаточных знаний магистрантов, изучивших данный курс.

Тестовые задания рассчитаны на самостоятельную работу без использования вспомогательных материалов. То есть при их выполнении не следует пользоваться учебной и другими видами литературы.

Для выполнения тестового задания, прежде всего, следует внимательно прочитать поставленный вопрос. После ознакомления с вопросом следует приступить к прочтению предлагаемых вариантов ответа. Необходимо прочитать все варианты и в качестве ответа следует выбрать индекс (цифровое обозначение), соответствующий правильному ответу.

На выполнение теста отводится ограниченное время. Оно может варьироваться в зависимости от уровня тестируемых, сложности и объема теста. Как правило, время выполнения тестового задания определяется из расчета 30-45 секунд на один вопрос.

Содержание тестов по дисциплине ориентировано на подготовку магистрантов по основным вопросам курса. Уровень выполнения теста позволяет преподавателям судить о ходе самостоятельной работы магистрантов в межсессионный период и о степени их подготовки к экзамену.

## **9. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине**

Для успешного овладения дисциплиной используются следующие информационные технологии обучения:

- При проведении лекций используются презентации материала в программе Microsoft Office (PowerPoint), выход на профессиональные сайты, использование видеоматериалов различных интернет-ресурсов.
- Практические занятия по дисциплине проводятся с использованием платформы MOODLE, Справочной правовой системы «Консультант Плюс».

Практические занятия по дисциплине проводятся с использованием бумажных вариантов картографического материала, а также материалов территориального планирования, размещенных на официальных сайтах Росреестра, администраций муниципальных образований в электронном виде.

В процессе изучения дисциплины учебными целями являются первичное восприятие учебной информации о теоретических основах и принципах работы с документами (карты, планы, схемы, регламенты), ее усвоение, запоминание, а также структурирование полученных знаний и развитие интеллектуальных умений, ориентированных на способы деятельности репродуктивного характера. Посредством



использования этих интеллектуальных умений достигаются узнавание ранее усвоенного материала в новых ситуациях, применение абстрактного знания в конкретных ситуациях.

Для достижения этих целей используются в основном традиционные информативно-развивающие технологии обучения с учетом различного сочетания пассивных форм (лекция, практическое занятие, консультация, самостоятельная работа) и репродуктивных методов обучения (повествовательное изложение учебной информации, объяснительно-иллюстративное изложение) и лабораторно-практических методов обучения (выполнение расчетно-графических работ).

Университет обеспечен необходимым комплектом лицензионного программного обеспечения:

- семейство коммерческих операционных систем семейства Microsoft Windows;
- офисный пакет приложений Microsoft Office;
- программная система для обнаружения текстовых заимствований в учебных и научных работах "Антиплагиат.ВУЗ";
- геоинформационная система ГИС MapInfo;
- свободная кроссплатформенная геоинформационная система QGIS;
- учебный комплект по формированию и выпуску землеустроительных документов КРЕДО: «Землеустройство и кадастры».

#### **10. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине**

Реализация учебного процесса осуществляется в специальных учебных аудиториях университета для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Все аудитории укомплектованы специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории. При необходимости обучающимся предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации.

Самостоятельная работа обучающихся выполняется в специализированной аудитории, которая оборудована учебной мебелью, компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду УГЛУ.

Есть помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

#### **Требования к аудиториям**

Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
Помещение для лекционных и практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущей и промежуточной аттестации.	Переносная мультимедийная установка (проектор, экран). Учебная мебель
Помещения для самостоятельной работы	Столы компьютерные, стулья. Персональные компьютеры. Выход в Интернет.
Помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования	Стеллажи. Раздаточный материал.