

# Министерство науки и высшего образования РФ

ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет  
Институт леса и природопользования

*Кафедра землеустройства и кадастров*

## Рабочая программа дисциплины

включая фонд оценочных средств и методические указания для  
самостоятельной работы обучающихся

---

### **Б1.О.09– 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)


г. Екатеринбург, 2023

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

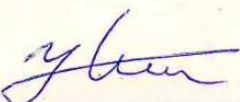
рабочая программа утверждена на заседании кафедры землеустройства и кадастров  
(протокол №1 от 12 января 2023 года)

Зав.кафедрой  Мезенина О.Б.

Рабочая программа рекомендована к использованию в учебном процессе методической  
комиссией института леса и природопользования  
(протокол №4 от 31 января 2023 года)

Председатель методической комиссии ИЛП  Сычугова О.В.

Рабочая программа утверждена директором института леса и природопользования  
09 февраля 2023 года

Директор ИЛП  Нагимов З.Я.

## Оглавление

|  |    |
|--|----|
| 1. Общие положения.....  | 4  |
| 2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.....   | 4  |
| 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 .....  | 6  |
| 5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий.....   | 8  |
| 5.1. Трудоемкость разделов дисциплины .....  | 8  |
| 5.2. Занятия лекционного типа .....  | 11 |
| 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. ....   | 12 |
| 5.3. Темы и формы занятий семинарского типа .....  | 12 |
| 6. Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине.....  | 14 |
| 7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....   | 17 |
| 7.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы .....   | 17 |
| 7.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания .....   | 17 |
| 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.....  | 19 |
| 7.4. Соответствие балльной шкалы оценок и уровней сформированных компетенций..   | 30 |
| 8. Методические указания для самостоятельной работы обучающихся.....   | 31 |
| Для приобретения навыков самостоятельной практической работы магистрант в межсессионный период выполняет контрольную работу. Тематику индивидуальной работы подбирает лектор. При оформлении работы нужно учитывать ГОСТы; контрольная выполняется на основании не менее десяти источников; работа должна быть авторской, в ней должны содержаться собственные выводы студента; текст контрольной должен иметь объем не менее 10 листов..... | 33 |
| 9. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине .....  | 33 |
| 10. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине .....   | 34 |

## **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.

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 № 245 от 06.04.2021 г. Об утверждении порядка организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования - программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры.

Профессиональный стандарт «Специалист в сфере кадастрового учета и государственной регистрации прав» (Утвержден приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 12.10.2021 № 718н)

Профессиональный стандарт «Специалист в области инженерно-геодезических изысканий для градостроительной деятельности» (утвержденного приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 21.10.2021 № 746н)

Профессиональный стандарт «Землеустроитель» (утвержденный приказом Министерства труда и социальной защиты РФ от 29.06.2021 № 434н).

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 Российской Федерации № 945 от 11.08.2020 г.

Учебные планы образовательной программы высшего образования направления 21.04.02 – Землеустройство и кадастры (профиль - кадастр недвижимости), подготовки магистров по очной, очно-заочной и заочной форме обучения, одобренный Ученым советом УГЛТУ (протокол №6 от 16.03.2023) и утвержденный ректором УГЛТУ (16.03.2023).

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.

**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:

**ОПК-2** - Способен разрабатывать научно-техническую, проектную и служебную документацию, оформлять научно-технические отчеты, обзоры, публикации, рецензии в области землеустройства и кадастров с применением геоинформационных систем, и современных технологий.

**ОПК-4** - Способен определять методы, технологии выполнения исследований, оценивать и обосновывать результаты научных разработок в землеустройстве, кадастрах и смежных областях.

**ПК-1** - Способен осуществлять управление деятельностью в сфере кадастрового учета.

**В результате изучения дисциплины студент должен:**

**знать**

- о важности применения современных технологий и актуальных данных геоинформационных систем при подготовке отчетов, проектной и служебной документации в процессе оценки объектов недвижимости.

**уметь**

- определять оценочные методы и технологии проведения исследований в области кадастрового учета и кадастровой оценки недвижимости, разрабатывать научно-техническую, проектную и служебную документацию, оформлять научно-технические отчеты, обзоры, публикации, рецензии в области кадастровой и рыночной оценки недвижимости;

**владеть**

- методикой анализа, оценивания и обоснования результатов научных разработок в землеустройстве, кадастрах и смежных областях;
- методикой технико-экономического обоснования при управлении деятельностью в сфере кадастровой и рыночной оценки объектов недвижимости.

### **3. Место дисциплины в структуре образовательной программы**

Данная учебная дисциплина относится к обязательным дисциплинам учебного плана, что означает формирование в процессе обучения у магистранта ос-

новых профессиональных знаний и компетенций в рамках выбранного направления обучения, а также навыков аналитической и оценочной деятельности в сфере управления недвижимостью.

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

*Перечень обеспечивающих, сопутствующих и обеспечиваемых дисциплин*

| Обеспечивающие   | Сопутствующие  | Обеспечиваемые   |
|--|--|--|
| 1. Организация научно-исследовательской и образовательной деятельности<br>2. ГИС-технологии в кадастре<br>3. Мониторинг природных ресурсов | 1. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости<br>2. Территориальное планирование<br>3. Методы анализа и прогнозирования в землепользовании | 1. Производственная практика (проектная)<br>2. Подготовка к сдаче и сдача государственного экзамена<br>3. Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы |

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.

**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 |                        |                    |
|---|---------------------------|------------------------|--------------------|
|   | очная форма обучения      | заочная форма обучения | очно-заочная форма |
| <b>Контактная работа с преподавателем*:</b> | <b>46,35</b>              | <b>18,5</b>            | <b>32,35</b>       |
| лекции (Л)                                  | 18                        | 4                      | 14                 |
| практические занятия (ПЗ)                   | 28                        | 14                     | 18                 |
| лабораторные работы (ЛР)                    | -                         | -                      | -                  |
| промежуточная аттестация (ПА)               | 0,35                      | 0,35                   | 0,35               |
| Рецензирование контрольной работы           | -                         | <b>0,15</b>            | -                  |
| <b>Самостоятельная работа обучающихся:</b>  | <b>65,65</b>              | <b>89,5</b>            | <b>75,65</b>       |
| изучение теоретического курса               | 29,65                     | 80                     | 39,65              |

| Вид учебной работы                    | Всего академических часов |                        |                    |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------|
|                                       | очная форма обучения      | заочная форма обучения | очно-заочная форма |
| подготовка к промежуточной аттестации | 36                        | 9,5                    | 36                 |
| <b>Вид промежуточной аттестации:</b>  | <b>экзамен</b>            | <b>экзамен</b>         | <b>экзамен</b>     |
| Общая трудоемкость                    | <b>3/108</b>              | <b>3/108</b>           | <b>3/108</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 УГЛТУ».

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**

*5.1. Трудоемкость разделов дисциплины*

Очная форма обучения

| № п/п        | Содержание разделов (модулей)  | Лекции     | Практические занятия | Лабораторные работы | Всего контактной работы | Самостоятельная работа |
|--------------|--|------------|----------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|
| 1            | Правовое обеспечение обращения и оценки недвижимости                                   | 4          | 4                    |                     | 8                       | 4                      |
| 2            | Основы экономического анализа в оценке недвижимости                                    | 2          | 4                    |                     | 6                       | 4                      |
| 3            | Процедура оценки недвижимости  | 2          | 4                    |                     | 6                       | 4                      |
| 4            | Подходы к оценке недвижимости  | 2          | 4                    |                     | 6                       | 4                      |
| 5            | Комплексная оценка земель  | 4          | 4                    |                     | 8                       | 4                      |
| 6            | Ландшафтно-экономическая, социально-экологическая, градостроительная оценки территорий | 2          | 4                    |                     | 6                       | 4                      |
| 7            | Государственная кадастровая оценка недвижимости  | 2          | 4                    |                     | 6                       | 5,65                   |
| 8            | <b>Итого по разделам:</b>  | 18         | 28                   |                     | 46                      | 29,65                  |
| 9            | Промежуточная аттестация   |            |                      |                     | 0,35                    | 36                     |
| <b>ВСЕГО</b> |  | <b>108</b> |                      |                     |                         |                        |



### Заочная форма обучения

| № п/п        | Содержание разделов (модулей)  | Лекции     | Практические занятия | Лабораторные работы | Всего контактной работы | Самостоятельная работа |
|--------------|--|------------|----------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|
| 1            | Правовое обеспечение обращения и оценки недвижимости                                   | 0,5        | 2                    |                     | 2,5                     | 10                     |
| 2            | Основы экономического анализа в оценке недвижимости                                    | 0,5        | 2                    |                     | 2,5                     | 10                     |
| 3            | Процедура оценки недвижимости  | 0,5        | 2                    |                     | 2,5                     | 12                     |
| 4            | Подходы к оценке недвижимости  | 0,5        | 2                    |                     | 2,5                     | 12                     |
| 5            | Комплексная оценка земель  | 0,5        | 2                    |                     | 2,5                     | 12                     |
| 6            | Ландшафтно-экономическая, социально-экологическая, градостроительная оценки территорий | 0,5        | 2                    |                     | 2,5                     | 12                     |
| 7            | Государственная кадастровая оценка недвижимости  | 1,0        | 2                    |                     | 3,0                     | 12                     |
| 8            | <b>Итого по разделам:</b>  | 4          | 14                   |                     | 18                      | 80                     |
| 9            | Промежуточная аттестация   |            |                      |                     | 0,35                    | 9,5                    |
| 10           | Рецензирование контрольных работ   |            |                      |                     | 0,15                    |                        |
| <b>ВСЕГО</b> |  | <b>108</b> |                      |                     |                         |                        |

Очно-заочная форма обучения

| № п/п        | Содержание разделов (модулей)  | Лекции     | Практические занятия | Лабораторные работы | Всего контактной работы | Самостоятельная работа |  |
|--------------|--|------------|----------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|--|
| 1            | Правовое обеспечение обращения и оценки недвижимости                                   | 2          | 4                    |                     | 6                       | 8                      |  |
| 2            | Основы экономического анализа в оценке недвижимости                                    | 2          | 2                    |                     | 4                       | 5                      |  |
| 3            | Процедура оценки недвижимости  | 2          | 2                    |                     | 4                       | 5                      |  |
| 4            | Подходы к оценке недвижимости  | 2          | 2                    |                     | 4                       | 5                      |  |
| 5            | Комплексная оценка земель  | 2          | 2                    |                     | 4                       | 5                      |  |
| 6            | Ландшафтно-экономическая, социально-экологическая, градостроительная оценки территорий | 2          | 2                    |                     | 4                       | 5                      |  |
| 7            | Государственная кадастровая оценка недвижимости  | 2          | 4                    |                     | 6                       | 7,65                   |  |
| 8            | <b>Итого по разделам:</b>  | 14         | 18                   |                     | 32                      | 39,65                  |  |
| 9            | Промежуточная аттестация   |            |                      |                     | 0,35                    | 36                     |  |
| <b>ВСЕГО</b> |  | <b>108</b> |                      |                     |                         |                        |  |

## 5.2. 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 неустранимый 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. Обще-ственно-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.

## **5.3. Темы и формы занятий семинарского типа**

Учебным планом дисциплины предусмотрены практические занятия

| № | Наименование раздела дисциплины (модуля)             | Наименование работы | Трудоемкость, часы |       |              |
|---|--|---------------------|--------------------|-------|--------------|
|   |  |                     | Заочная            | Очная | Очно-заочная |
| 1 | Правовое обеспечение обращения и оценки недвижимости | Семинар-дискуссия   | 2                  | 4     | 4            |

| № | Наименование раздела дисциплины (модуля)   | Наименование работы                   | Трудоемкость, часы |       |              |
|---|--|---------------------------------------|--------------------|-------|--------------|
|   |  |                                       | Заочная            | Очная | Очно-заочная |
| 2 | Основы экономического анализа в оценке недвижимости                                    | Семинар-дискуссия, расчетные задания  | 2                  | 4     | 2            |
| 3 | Процедура оценки недвижимости  | Семинар-дискуссия                     | 2                  | 4     | 2            |
| 4 | Подходы к оценке недвижимости  | Семинар- дискуссия, расчетные задания | 2                  | 4     | 2            |
| 5 | Комплексная оценка земель  | Семинар-дискуссия, расчетные задания  | 2                  | 4     | 2            |
| 6 | Ландшафтно-экономическая, социально-экологическая, градостроительная оценки территорий | Семинар-дискуссия, расчетные задания  | 2                  | 4     | 2            |
| 7 | Государственная кадастровая оценка недвижимости  | Семинар-дискуссия, расчётные задания  | 2                  | 4     | 4            |
| 8 | Итого  |                                       | 14                 | 28    | 18           |

Во время проведения занятий используются активные и интерактивные формы.

#### 5.4 Детализация самостоятельной работы

| № | Наименование раздела дисциплины (модуля)             | Наименование работы   | Трудоемкость, часы |       |              |
|---|--|---|--------------------|-------|--------------|
|   |  |   | Заочная            | Очная | Очно-заочная |
| 1 | Правовое обеспечение обращения и оценки недвижимости | Подготовка к занятию<br>Проработка теоретического материала | 8                  | 4     | 8            |
| 2 | Основы экономического анализа в оценке недвижимости  | Подготовка к занятию<br>Проработка теоретического материала | 5                  | 4     | 5            |
| 3 | Процедура оценки недвижимости                        | Подготовка к занятию<br>Проработка теоретического материала | 5                  | 4     | 5            |
| 4 | Подходы к оценке недвижимости                        | Подготовка к занятию<br>Проработка теоретического материала | 5                  | 4     | 5            |
| 5 | Комплексная оценка земель                            | Подготовка к занятию<br>Проработка теоретического материала | 5                  | 4     | 5            |

| № | Наименование раздела дисциплины (модуля)   | Наименование работы   | Трудоемкость, часы |       |              |
|---|--|---|--------------------|-------|--------------|
|   |  |   | Заочная            | Очная | Очно-заочная |
| 6 | Ландшафтно-экономическая, социально-экологическая, градостроительная оценки территорий | Подготовка к занятию<br>Проработка теоретического материала | 5                  | 4     | 5            |
| 7 | Государственная кадастровая оценка недвижимости  | Подготовка к занятию<br>Проработка теоретического материала | 7,65               | 5,65  | 7,65         |
|   |  | Итого   | 39,65              | 29,65 | 39,65        |
|   |  | Подготовка к промежуточной аттестации                       | 9,5                | 36    | 36           |

## 6. Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине

### Основная и дополнительная литература

| № | Автор, наименование  | Год издания | Примечание  |
|---|--|-------------|---|
|   | <b>Основная литература</b>   |             |   |
| 1 | Старикова Л. Н. Технологии оценки собственности: учебное пособие - Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2014<br>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.  | 2014        | полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю* |
| 3 | Павлова В. А., Лепихина О. Ю. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости: учебное пособие - Санкт-Петербург: СПбГАУ, 2017<br>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. | 2017        | полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю* |
|   | <b>Дополнительная литература</b>   |             |   |
| 4 | 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 ВолГТУ). – Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2012. –  | 2012        | полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю* |

| № | Автор, наименование   | Год издания | Примечание  |
|---|---|-------------|---|
|   | 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> (дата 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-Дана, 2017. – 592 с. : ил., схем., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=682236">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=682236</a> (дата обращения: 05.06.2023). – Библиогр.: с. 547-548. – ISBN 978-5-238-02633-6. – Текст : электронный.   | 2017        | полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю* |
| 6 | Пылаева А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие - Нижний Новгород: ННГАСУ, 2014<br>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><br>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

– электронно-библиотечная система «Лань». Договор №024/23-ЕП-44-06 от 24.03.2023 г. Срок действия: 09.04.2023-09.04.2024;

– электронно-библиотечная система «Университетская библиотека онлайн». Договор №85-05/2022/0046/22-ЕП-44-06 от 27.05.2022 г. Срок действия: 27.06.2022-26.06.2023;

- электронная образовательная система «Образовательная платформа ЮРАЙТ». Лицензионный договор №015/23-ЕП-44-06 от 16.02.2023 г. Срок действия: 01.03.2023 – 28.02.2024;

- универсальная база данных East View (ООО «ИВИС»), контракт №284-П/0091/22-ЕП-44-06 от 22.12.2022, срок действия с 22.12.2022 по 31.12.2023 г.

## Справочные и информационные системы

- справочная правовая система «КонсультантПлюс» (<http://www.consultant.ru/>). Договор сопровождения экземпляров системы КонсультантПлюс №0607/ЗК от 25.01.2023. Срок с 01.02.2023 г по 31.01.2024 г.;
- справочно-правовая система «Система ГАРАНТ». Свободный доступ (режим доступа: <http://www.garant.ru/company/about/press/news/1332787/>);
- программная система для обнаружения текстовых заимствований в учебных и научных работах «Антиплагиат. ВУЗ» (URL: <https://www.antiplagiat.ru/>). Договор №6414/0107/23-ЕП-223-03 от 27.02.2023 года. Срок с 27.02.2023 г по 27.02.2024 г.;
- Информационная система 1С: ИТС (<http://its.1c.ru/>). Режим доступа: свободный

## Профессиональные базы данных

- Федеральная служба государственной статистики. Официальная статистика (<http://www.gks.ru/>). Режим доступа: свободный.
- Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов // Акционерное общество «Информационная компания «Кодекс» (<https://docs.cntd.ru/>). Режим доступа: свободный.
- Экономический портал (<https://instituciones.com/>). Режим доступа: свободный.
- Информационная система РБК (<https://ekb.rbc.ru/>). Режим доступа: свободный.
- Официальный интернет-портал правовой информации (<http://pravo.gov.ru/>). Режим доступа: свободный
- База полнотекстовых и библиографических описаний книг и периодических изданий (<http://www.ivis.ru/products/udbs.htm>). Режим доступа: свободный
- ГлавбухСтуденты: Образование и карьера (<http://student.1gl.ru/>). Режим доступа: свободный.

## 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   | Семестр<br>Очная, за-<br>очная,<br>очно-заоч-<br>ная |
|---|--|--|
| <b>ОПК-2</b> - Способен разрабатывать научно-техническую, проектную и служебную документацию, оформлять научно-технические отчеты, обзоры, публикации, рецензии в области землеустройства и кадастров с применением геоинформационных систем, и современных технологий. | <b>Промежуточный контроль:</b> контрольные вопросы к экзамену, задания для выполнения контрольной работы<br><b>Текущий контроль:</b> задания в тестовой форме. | 2/3,4/5,6  |
| <b>ОПК-4</b> - Способен определять методы, технологии выполнения исследований, оценивать и обосновывать результаты научных разработок в землеустройстве, кадастрах и смежных областях.  | <b>Промежуточный контроль:</b> контрольные вопросы к экзамену, задания для выполнения контрольной работы<br><b>Текущий контроль:</b> задания в тестовой форме. | 2/3,4/5,6  |
| <b>ПК-1</b> - Способен осуществлять управление деятельностью в сфере кадастрового учета.  | <b>Промежуточный контроль:</b> контрольные вопросы к экзамену, задания для выполнения контрольной работы<br><b>Текущий контроль:</b> задания в тестовой форме. | 2/3,4/5,6  |

### **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 компетенций ОПК-2, ОПК-4, ПК-1):**

Оценки «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;

Оценка «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;

Оценка «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;

Оценка «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 заданий контрольной работы (формирование компетенций ОПК-2, ОПК-4, ПК-1):**

**Зачтено:** выполнены все практические задания, магистрант четко и без ошибок ответил на все контрольные вопросы.

**Не зачтено:** магистрант не выполнил или выполнил неправильно практические задания, ответил на контрольные вопросы с ошибками или не ответил на конкретные вопросы.

### **Критерии оценивания выполнения заданий в тестовой форме (текущий контроль формирования компетенций ОПК-2, ОПК-4, ПК-1)**

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».

**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 оценка территорий.

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

1. 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
2. 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)
3. 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
4. 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
5. 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
6. 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

7. 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

8. 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

9. 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

10. 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

11. 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

12. 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

13. 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

14. 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.

15. 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.

16. 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?

- неустранимый функциональный или экономический
- устранимый функциональный или экономический
- устранимый функциональный
- физический

17. 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

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

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

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

- Неустранимым износом или устареванием
- Физическим износом
- Полным износом или устареванием
- Устранимым износом или устареванием

20. 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
21. 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
22. 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
23. 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
24. Что не является элементом сравнения при оценке земельного участка методом сравнения продаж?
- Дата оценки
  - Местоположение
  - Передаваемые права
  - Прибыль предприятия собственника земельного участка
25. 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
26. 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
27. 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
28. Как изменится рыночная стоимость земельного участка, если увеличится его кадастровая стоимость?
- Уменьшится
  - Увеличится
  - Не изменится
  - Не хватает данных
29. 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 x коэффициент капитализации
  - земельная рента / коэффициент капитализации x (1 - ставка налога на прибыль)
  - земельная рента \* ставка дисконтирования
30. 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.
31. 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

32. 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.

33. 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

34. 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

35. 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

36. 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
37. 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.
38. 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.
39. Как изменится ставка капитализации, если увеличится оставшийся срок экономической жизни?
- Не изменится.
  - Уменьшится.
  - Увеличится.
  - Не хватает данных для ответа.
40. При определении какого вида стоимости может быть учтен целевой уровень доходности конкретного покупателя?
- кадастровой,
  - ликвидационной,
  - рыночной,
  - инвестиционной.
41. 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.

42. 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

43. 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.

44. 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).

45. 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.

46. 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.

47. 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%

48. 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

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

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

50. 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 правоподтверждающих 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

База тестовых заданий для проведения текущего контроля знаний по темам размещена на платформе MOODL в электронной-информационной образовательной среде УГЛУТУ (<http://lmsstudy.usfeu.ru/course/view.php?id=2988> ). Данный ресурс может быть использован также при самостоятельной подготовке обучающихся в дистанционном формате.

## **Задания для выполнения контрольной работы (промежуточный контроль 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                            | Отлично                    | Обучающийся демонстрирует полное понимание проблемы, умение систематизировать, структурировать и аргументировать материал, обосновывать свою точку зрения. Обучающийся способен самостоятельно разрабатывать научно-техническую, проектную и служебную документацию, оформлять научно-технические отчеты, обзоры, публикации, рецензии в области землеустройства и кадастров с применением геоинформационных систем и современных технологий; определять методы, технологии выполнения исследований, оценивать и обосновывать результаты научных разработок в землеустройстве, кадастрах и смежных областях; осуществлять управление деятельностью в сфере кадастрового учета. |
| Базовый                            | Хорошо                     | Обучающийся демонстрирует частичное понимание проблемы, некоторые знания и практические навыки по дисциплине. Обучающийся способен под руководством разрабатывать научно-техническую, проектную и служебную документацию, оформлять научно-технические отчеты, обзоры, публикации, рецензии в области землеустройства и кадастров с  |

| Уровень сформированных компетенций | Количество баллов (оценка) | Пояснения  |
|------------------------------------|----------------------------|--|
|                                    |                            | применением геоинформационных систем; определять методы, технологии выполнения исследований; участвовать в управлении деятельностью в сфере кадастрового учета.  |
| Пороговый                          | Удовлетворительно          | Обучающийся демонстрирует частичное понимание проблемы, отрывочные знания и навыки по дисциплине. Обучающийся способен участвовать в разработке отдельных разделов научно-технической, проектной и служебной документации, оформлять научно-технические публикации в области землеустройства и кадастров; использовать базовые методы, технологии выполнения исследований; осуществлять отдельные управленческие функции в сфере кадастрового учета.   |
| Низкий                             | 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 научно-техническую, проектную и служебную документацию, оформлять научно-технические отчеты, обзоры, публикации, рецензии в области землеустройства и кадастров с применением геоинформационных систем и современных технологий; определять методы, технологии выполнения исследований, оценивать и обосновывать результаты научных разработок в землеустройстве, кадастрах и смежных областях; осуществлять управление деятельностью в сфере кадастрового учета. |

## 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. 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.

Для приобретения навыков самостоятельной практической работы магистрант в межсессионный период выполняет контрольную работу. Тематику индивидуальной работы подбирает лектор. При оформлении работы нужно учитывать ГОСТы; контрольная выполняется на основании не менее десяти источников; работа должна быть авторской, в ней должны содержаться собственные выводы студента; текст контрольной должен иметь объем не менее 10 листов.

### **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:

- геоинформационная система ГИС MapInfo;
- свободная кроссплатформенная геоинформационная система QGIS;
- двух- и трёхмерная система автоматизированного проектирования и черчения AutoCAD;
- учебный комплект по формированию и выпуску землеустроительных документов КРЕДО: «Землеустройство и кадастры»;
- – операционная система Windows 7, License 49013351 УГЛТУ Russia 2011-09-06, OPEN 68975925ZZE1309. Срок: бессрочно;
- - операционная система Astra Linux Special Edition. Договор №Pr000013979/0385/22-ЕП-223-06 от 01.07.2022. Срок: бессрочно;
- – пакет прикладных программ Office Professional Plus 2010, License 49013351 УГЛТУ Russia 2011-09-06, OPEN 68975925ZZE1309. Срок: бессрочно;
- – антивирусная программа Kaspersky Endpoint Security для бизнеса-Стандартный Russian Edition. 250-499 Node 1 year Educational Renewal License. Договор №0423/ЗК от 30.08.2022. Срок с 09.10.2022 г. по 09.10.2023 г.;
- – система видеоконференцсвязи Mirapolis. Договор №57/03/23-К/0148/23-ЕП-223-03 от 13.03.2023. Срок: с 13.03.2023 по 13.03.2024;
- – система видеоконференцсвязи Пруффми. Договор № 2576620 -1/0147 / 23-ЕП-223-03 от 15.03.2023. Срок: с 15.03.2023 по 15.03.2024;
- – система управления обучением LMS Moodle – программное обеспечение с открытым кодом, распространяется по лицензии GNU Public License (rus);
- – браузер Yandex (<https://yandex.ru/promo/browser/>) – программное обеспечение распространяется по простой (неисключительной) лицензии.

## **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 УГЛТУ.

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).<br>Учебная мебель  |
| Помещения для самостоятельной работы  | Стол компьютерный, стулья. Персональные компьютеры. Выход в Интернет.     |
| Помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования   | Стеллажи. Раздаточный материал.   |