Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Соловьев Дмитрий Александрович
Должность: ректор ФГБОУ ВО Вавиловский университет
Дата подписания: 17.09.2024 10:25:42
Уникальный программный ключ:
528682d78e671e566ab07f01fe1ba210f2f735a12

**Приложение 1**

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова»**

**УТВЕРЖДАЮ**

Заведующий кафедрой

_____ / Тарбаев В.А./

«____» _____ _____г.

# ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

| | |
|---|---|
| Дисциплина | **ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА** |
| Направление подготовки | **21.03.02 Землеустройство и кадастры** |
| Направленность (профиль) | **Управление недвижимостью** |
| Квалификация (степень) выпускника | **Бакалавр** |
| Нормативный срок обучения | **4 года** |
| Форма обучения | **Очная** |
| Кафедра-разработчик | **Землеустройство и кадастры** |
| Ведущий преподаватель | **Гагина И.С., доцент** |

***Разработчик:*** **доцент Гагина И.С.** _____
(подпись)

**Саратов 2021**

# Содержание


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП ……. | 3 |
| 2 | Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания … | 5 |
| 3 | Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоени образовательной программы..... | 9 |
| 4 | Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы их формирования | 16 |

## 1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП

В результате изучения дисциплины «Оценка земельно-имущественного комплекса» обучающиеся, в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, утвержденного приказом Министерства образования и науки РФ от 01.10.2015 г. № 1084, формируют следующие компетенции:

«Способен определять стоимость недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости» (ПК-7).

Таблица 1

**Формирование компетенций в процессе изучения дисциплины «Оценка земельно-имущественного комплекса»**

| Компетенция | | Индикаторы достижения компетенций | Этапы формирования компетенции в процессе освоения ОПОП (семестр)* | Виды занятий для формирования компетенции | Оценочные средства для оценки уровня сформированности компетенции |
|---|---|---|---|---|---|
| Код | Наименование | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| ПК-7 | *Способен определять стоимость недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости* | ПК – 7.1 Знает стандарты, правила и методологию определения стоимости недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости;<br>ПК – 7.2 Знает особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества;<br>ПК – 7.3 Оценивает влияние различных видов износа и ремонта на стоимость недвижимого имущества;<br>ПК – 7.4 Выбирает эффективные методы организации работ по определению стоимостей не- | 5 | лекции, лабораторные занятия. | лабораторные работы, устный и письменный опрос,<br>реферат, доклад, самостоятельная работа. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | движимого имущества. | | | |

Компетенция ПК-7 также формируется в ходе освоения дисциплин: Кадастровая оценка объектов недвижимости, Оценка земельно-имущественного комплекса, Техническая инвентаризация объектов недвижимости, Правовое регулирование земельно-имущественных отношений, Кадастровая деятельность, Производственной технологической практика, Производственной проектной практики, Преддипломной практики, Защиты выпускной квалификационной работы, включая подготовку к процедуре защиты и процедуру защиты.

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

Перечень оценочных материалов

| № п/п | Наименование оценочного материала | Краткая характеристика оценочного материала | Представление оценочного средства в ОМ |
|---|---|---|---|
| 1 | Собеседование | средство контроля, организованное как специальная беседа педагогического работника с обучающимися на темы, связанные с изучаемой дисциплиной и рассчитанной на выяснение объема знаний обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п. | перечень вопросов для устного опроса |
| 2 | Лабораторная работа | средство, направленное на изучение практического хода тех или иных процессов, исследование явления в рамках заданной темы с применением методов, освоенных на лекциях, сопоставление полученных результатов с теоретическими концепциями, осуществление интерпретации полученных результатов, оценивание применимости полученных результатов на практике | методические указания по выполнению лабораторных работ |
| 3 | Тестирование | метод, который позволяет выявить уровень знаний, умений и навыков, способностей и других качеств личности, а также их соответствие определенным нормам путем анализа способов выполнения обучающимися ряда специальных заданий | банк тестовых заданий |

## Программа оценивания контролируемой дисциплины

| № п/п | Контролируемые разделы (темы дисциплины) | Код контролируемой компетенции (или ее части) | Наименование оценочного средства |
|---|---|---|---|
| 1 | Классификация объектов земельно-имущественного комплекса. Основные подходы и принципы к оценке. Регулирование оценочной деятельности. Анализ рынка недвижимости. | ПК-7 | Собеседование<br>Тестирование |
| 2 | Доходный, затратный и сравнительный подходы к оценке земельно-имущественного комплекса | ПК-7 | Собеседование<br>Тестирование |
| 3 | Методы определения рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса. Методы оценки частичных имущественных прав земельно-имущественного комплекса. | ПК-7 | Собеседование<br>Тестирование |
| 4 | Согласование результатов оценки, полученных разными методами. Содержание и требования к отчёту об оценке. Зарубежный опыт проведения рыночной оценки земельно-имущественного комплекса | ПК-7 | Собеседование |

**Описание показателей и критериев оценивания компетенций по дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса» на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания**

| Код компетенции, этапы освоения компетенции | Планируемые результаты обучения | Показатели и критерии оценивания результатов обучения | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ниже порогового уровня (неудовлетворительно) | пороговый уровень (удовлетворительно) | продвинутый уровень (хорошо) | высокий уровень (отлично) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| ПК-7, 5 семестр | **знает:** законодательные и нормативные документы, регулирующие рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла. | обучающийся не знает значительной части программного материала, плохо ориентируется в законодательных и нормативных документах, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, подходах и методах оценки объектов недвижимого имущества, традиционных подходах и методах оценки объектов недвижимого имущества, экспертизе инвестиционных проектов, оценке состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла, не знает практику применения материала, допускает существенные ошибки. | обучающийся демонстрирует знания только основ нормативных документов, в законодательных и нормативных документах, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, подходах и методах оценки объектов недвижимого имущества, традиционных подходах и методах оценки объектов недвижимого имущества, экспертизе инвестиционных проектов, оценке состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла, не знает практику применения материала, но не знает деталей, допускает неточности в формулировках, и нарушает логи- | обучающийся демонстрирует знание законодательных и нормативных документов, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, подходов и методов оценки объектов недвижимого имущества, традиционных подходов и методов оценки объектов недвижимого имущества, экспертизу инвестиционных проектов, оценку состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла, не знает практику применения материала, не допускает существенных неточностей. | обучающийся демонстрирует знание законодательных и нормативных документах, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, подходов и методов оценки объектов недвижимого имущества, традиционных подходов и методов оценки объектов недвижимого имущества, экспертизу инвестиционных проектов, оценку состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла, практику применения материала, исчерпывающе и последовательно, четко и логично излагает материал, хорошо ориентируется в материале, не затрудняется с ответом при видоизменении заданий. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | ческую последовательность в изложении программного материала. | | |
| | **умеет:** анализировать рынок недвижимости, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке объектов земельно-имущественного комплекса, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов; анализировать информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, выполнять расчеты по оценке эффективности инвестиционных проектов. | не умеет проводить анализ рынка недвижимости, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке, анализировать информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, выполнять расчеты по оценке эффективности инвестиционных проектов, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет самостоятельную работу, не выполнено большинство заданий программы | в целом успешное, но не системное умение проводить анализ рынка недвижимости и выполнять расчеты по оценке объектов земельно-имущественного комплекса, эффективности инвестиционных проектов, анализировать информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, выполнять расчеты по оценке эффективности инвестиционных проектов. | в целом успешное, но содержащие отдельные пробелы, умение проводить анализ рынка недвижимости, обосновать выбор подходов и методов по оценке объектов земельно-имущественного комплекса, определять различные виды эффективности, анализировать информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, выполнять расчеты по оценке эффективности инвестиционных проектов. | сформированное умение проводить анализ рынка недвижимости, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке объектов земельно-имущественного комплекса, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов, анализировать информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, выполнять расчеты по оценке эффективности инвестиционных проектов. |
| ПК-7, 5 семестр | **владеет навыками:** навыками работы с информационными базами данных оценки объектов зе- | обучающийся не владеет навыками работы с информационными базами данных оценки объектов земельно-имущественного комплекса, мето- | в целом успешное, но не системное владение навыками работы с информационными базами данных оценки объектов земельно- | в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы или сопровождающееся отдельными ошибками владение навыками и методами работы с инфор- | успешное и системное владение понятийным аппаратом и навыками работы с информационными базами данных оценки объектов земель- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | мельно-имущественного комплекса, методами согласования результатов, полученных разными подходами, оценки достоверности и качества информации, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов. | дами согласования результатов, полученных разными подходами, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов допускает существенные ошибки, с большими затруднениями выполняет самостоятельную работу, большинство предусмотренных программой дисциплины не выполнено. | имущественного комплекса, методами согласования результатов, полученных разными подходами, оценки достоверности и качества информации, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов. | мационными базами данных оценки объектов земельно-имущественного комплекса, методами согласования результатов, полученных разными подходами, оценки достоверности и качества информации, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов. | но-имущественного комплекса, методами согласования результатов, полученных разными подходами, оценки достоверности и качества информации, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов. |

## 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

### 3.1. Входной контроль

*Вопросы к входному контролю*

1. Что такое «вещное право» и какие виды вещных прав предусмотрены Российским законодательством.
2. Перечислите виды и формы собственности на недвижимое имущество.
3. Перечислите объекты государственной регистрации прав в Росреестре.
4. Способы приобретения объектов недвижимости в частную и муниципальную собственность.
5. Что включат и кем устанавливается правовой режим земельных участков.
6. Что содержит и кому предоставляется выписка из ЕГРП.
7. Что включает правовой режим земельных участков.
8. Какие статьи включаются в затраты на производство продукции.
9. Перечислите виды ограничений в использовании земельных участков.
10. Правоустанавливающие документы на земельные участки.

### 3.2. Тестовые задания

По дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса» предусмотрено проведение письменного тестирования. Объем банка тестовых заданий: 15 вариантов по 10 заданий в каждом (или 150 заданий)

Письменное тестирование рассматривается как рубежный контроль успеваемости и проводится после изучения определенного раздела дисциплины. Резуль-

таты тестирования учитываются при проведении промежуточной аттестации.

*Пример одного из вариантов тестовых заданий.*

1. Если при оценке объекта недвижимости затратным подходом затраты на исправление дефекта меньше, чем добавленная стоимость, то такой вид износа или устаревания считается:

А - Неустранимым износом или устареванием;

Б - Полным износом здания;

В - Стоимостью полного ремонта;

Г - Устранимым износом или устареванием;

Д - Допустимым износом или устареванием.

2. При оценке объекта недвижимости затратным подходом отложенный текущий ремонт - это:

А - Неустранимый и устранимый физический износ;

Б - Вид устранимого физического износа;

В - Вид неустранимого физического износа;

Г - Все неустранимые износы и устаревания.

Д - Вид функционального износа.

3. Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями. Рыночная стоимость улучшений в составе данного объекта равна:

А - Разнице рыночной стоимости всего объекта и рыночной стоимости земли;

Б - Затратам на воспроизводство;

В - Затратам на замещение;

Г - Затратам на воспроизводство/замещение (в зависимости от выбранной методики расчёта) с учётом прибыли инвестора за вычетом накопленного износа;

Д - Разнице рыночной стоимости всего объекта и кадастровой стоимости земли.

4. При оценке объекта недвижимости применение затратного подхода может быть нецелесообразно, в случае, если:

А - Оцениваемый объект является памятником культурного наследия;

Б - Оценивается объект специального назначения;

В - Объектом оценки является современное офисное здание на развитом рынке недвижимости;

Г - Износ оцениваемого объекта незначителен.

5. Разница между затратами на воспроизводство и затратами на замещение:

А - Является стоимостным выражением неустранимого физического износа;

Б - Является стоимостным выражением функционального устаревания;

В - Является стоимостным выражением внешнего устаревания;

Г - Не является показателем наличия какого-либо типа износов/ устаревания.

6. Капитализацией потерь в арендной плате может рассчитываться:

А - Любой вид износа/ устаревания;

Б - Только внешний износ;

В - Физический износ;

Г - Внешний износ, а также неустранимый функциональный износ;

Д - Неустранимый физический износ.

7. Время, в течении которого улучшения недвижимости дают положительный вклад в стоимость собственности, называется:

А - Нормативным сроком службы;

Б - Сроком экономической жизни (экономической жизнью);

В - Эффективным возрастом;

Г - Хронологическим возрастом.

8. При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, представляющего собой земельный участок с улучшениями, рыночная стоимость входящего в его состав земельного участка:

А - Определяется исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного;

Б - Определяется исходя из фактического текущего состояния существующих улучшений;

В - Равна кадастровой стоимости земельного участка;

Г - Не определяется.

9. При оценке объекта недвижимости к причинам функционального устаревания не относится:

А - Перенасыщенный рынок;

Б - Недостатки, требующие замены или модернизации элементов;

В - Недостатки, требующие замены элементов;

Г - Сверхулучшения.

10. Затраты, необходимые для создания точной копии здания в составе объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий - это:

А - Затраты на замещение;

Б - Рыночная стоимость объекта;

В - Затраты на воспроизводство;

Г - Прибыль предпринимателя.

## 3.3. Лабораторные работы

Учебным планом изучения дисциплины «Оценка земельно-имущественного комплекса» предусматриваются лабораторные работы. Тематика лабораторных работ устанавливается в зависимости от изучаемого раздела рабочей программы дисциплины, утверждённой на заседании кафедры Землеустройство и кадастры 28 мая 2021 г. (протокол № 10). В ходе проведения лабораторных работ рассматривается процедура проведения рыночной оценки объектов земельно-имущественного комплекса, решение задач на применение разных подходов к оценке, для чего используется разработанный сборник задач по дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса».

Лабораторные занятия играют важную роль в выработке у обучающихся навыков применения полученных знаний для проведения лабораторных работ. Лабораторные занятия развивают научное мышление у обучающихся, позволяют проверить их знания усвоенного материала. Тематика лабораторных работ установлена в соответствии с ФГОС ВО и рабочей программой по дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса» по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

Требования к устному отчету по лабораторным работам:

1. Знание основных понятий по теме лабораторного занятия.

2. Владение терминами и использование их при ответе.

3. Умение объяснить сущность проведения опыта, делать выводы и обобщения, давать аргументированные ответы.

4. Владение монологической речью, логичность и последовательность ответа, умение отвечать на поставленные вопросы.

Перечень тем лабораторных работ:

1. Юридическое и экономическое понятие недвижимости.

2. Классификация объектов земельно-имущественного комплекса.

3. Анализ федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 и их зарубежных аналогов.

4. Анализ рынка недвижимости.

5. Финансовые расчёты с применением стандартных функций сложного процента. Таблицы сложного процента. Решение практических задач с использованием программы Excel.

6. Расчет стоимости объекта недвижимости методом капитализации доходов; методом дисконтированных денежных потоков. Структура коэффициента капитализации. Составляющие ставки дохода на капитал, учёт инфляции. Методы определения параметров возмещения инвестированного капитала (Ринга, Инвуда, Хоскольда).

7. Классификация основных фондов и объектов недвижимого имущества. Техническая экспертиза объектов недвижимости. Особенности освидетельствования объектов недвижимости в целях оценки. Описание местоположения недвижимости и ее окружения.

8. Расчет стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода. Практика применения сравнительного подхода.

9. Применение затратного подхода при расчете стоимости объекта недвижимости. Техническая экспертиза и методы описания объектов недвижимости в процессе оценки. Метод укрупненных показателей стоимости . Метод поэлементного расчета.

10. Методы определения физического, функционального и внешнего (экономического) износа (устаревания) объектов капитального строительства. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита.

11. Определение рыночной стоимости права собственности, аренды, залоговой и страховой стоимости объектов недвижимости. Согласование результатов оценки, полученных разными методами.

12. Расчёт выкупной цены при изъятии объектов земельно-имущественного комплекса и земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Общая характеристика процесса оценки недвижимости. Содержание и требования к отчёту об оценке.

## 3.4. Рубежный контроль

### Вопросы рубежного контроля № 1

*Вопросы, рассматриваемые на аудиторных занятиях*

1. Понятие недвижимости как объекта оценки.
2. Назначение и обязательность проведения оценки недвижимости.
3. Стоимость недвижимости и основные виды стоимости.
4. Основные принципы оценки недвижимости. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.
5. Принципы пользователя в оценке недвижимости.
6. Принципы, связанные с рыночной средой.
7. Принципы, обусловленные процессом эксплуатации объекта недвижимости.
8. Содержание системы оценочной деятельности, необходимость и основные формы её регулирования.
9. Содержание государственного регулирования оценочной деятельности.
10. Функции саморегулируемых организаций оценщиков.
11. Основные стандарты оценочной деятельности.
12. Общая характеристика процесса оценки недвижимости.
13. Цели анализа рынка недвижимости.
14. Общая характеристика рынка недвижимости и связь его с рынком капитала.
15. Структура и функции рынка недвижимости.
16. Факторы, определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости.
17. Процедура и результаты анализа рынка недвижимости.
18. Условия и факторы возникновения дифференциальной ренты I и II.
19. Методы определения дифференциальной ренты и включения в стоимостную оценку земли.
20. Функции денежной единицы
21. Общая характеристика доходного подхода к оценке недвижимости и условия его применимости.
22. Расчёт ожидаемого чистого операционного дохода.
23. Расчёт дисконтированных денежных потоков.
24. Структура коэффициента капитализации. Составляющие ставки дохода на капитал.
25. Уровень риска на рынке недвижимости виды рисков и их учёт при оценке недвижимости.
26. Способы расчёта параметров возмещения инвестированного капитала.
27. Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы при определении коэффициента капитализации.

*Вопросы для самостоятельного изучения*

28. Условия оборотоспособности объектов недвижимости устанавливаемые Гражданским и земельным кодексами, ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»,
29. Особенности государственного регулирования оценочной деятельности и саморегулирования оценочной деятельности.
30. Состав объектов земельно-имущественного комплекса в Российских и международных (США и европейских) стандартов оценки.

**Вопросы к рубежному контролю №2**

*Вопросы, рассматриваемые на аудиторных занятиях*

1. Использование доходного подхода к оценке земельных участков.
2. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости и условия его применимости. Сегментирование рынка.
3. Единицы и элементы сравнения.
4. Классификация и суть поправок (корректировок), методы их расчёта.
5. Общая характеристика и условия применимости затратного подхода.
6. Методы расчета восстановительной стоимости.
7. Расчёт стоимости строительства.
8. Виды износа и их общая характеристика.
9. Физический износ, его виды и методы расчёта.
10. Функциональное старение, его виды и методы расчёта.
11. Внешнее (экономическое) старение, способы определения.
12. Методы рыночной оценки земельных участков.
13. Методы рыночной оценки земельных участков, базирующиеся на сравнительном подходе.
14. Методы рыночной оценки земельных участков, базирующиеся на доходном подходе.
15. Методы рыночной оценки земельных участков, базирующиеся на затратном подходе.
16. Согласование результатов оценки, полученных разными подходами.
17. Оценка эффективности привлечения заёмных средств.
18. Определение стоимости объектов недвижимости с привлечением заёмного капитала.
19. Оценка частичных имущественных прав на землю (прав аренды).
20. Оценка земельных участков для залога.
21. Оценка недвижимости для целей страхования.
22. Оценка земельных участков при изъятии для государственных и муниципальных нужд.
23. Общая характеристика и этапы проведения рыночной оценки, содержание отчёта по оценке.

*Вопросы для самостоятельного изучения*

24. Оценка объектов при залоговых операциях с земельными участками и другими объектами недвижимости в соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке».
25. Критерии и показатели эффективности инвестиционных проектов в объекты недвижимости.

## 3.5. Промежуточная аттестация

Контроль за освоением дисциплины «Оценка земельно-имущественного комплекса» и оценка знаний обучающихся производится в соответствии с Положением о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации обучаю-

щихся по образовательным программам высшего образования, утвержденном решением ученого совета ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ» от 18.06.2014, протокол №7.

Промежуточная аттестация в соответствии с учебным планом проводится в в 5 семестре в виде экзамена. На экзамен выносится 2 теоретических вопроса и задача.

**Вопросы, выносимые на зачёт**

1. Понятие недвижимости как объекта оценки.
2. Назначение и обязательность проведения оценки недвижимости.
3. Стоимость недвижимости и основные виды стоимости.
4. Основные принципы оценки недвижимости. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.
5. Принципы пользователя в оценке недвижимости.
6. Принципы, связанные с рыночной средой.
7. Принципы, обусловленные процессом эксплуатации объекта недвижимости.
8. Содержание системы оценочной деятельности, необходимость и основные формы её регулирования.
9. Содержание государственного регулирования оценочной деятельности.
10. Функции саморегулируемых организаций оценщиков.
11. Основные стандарты оценочной деятельности.
12. Общая характеристика процесса оценки недвижимости.
13. Цели анализа рынка недвижимости.
14. Общая характеристика рынка недвижимости и связь его с рынком капитала.
15. Структура и функции рынка недвижимости.
16. Факторы, определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости.
17. Процедура и результаты анализа рынка недвижимости.
18. Условия и факторы возникновения дифференциальной ренты I и II.
19. Методы определения дифференциальной ренты и включения в стоимостную оценку земли.
20. Функции денежной единицы
21. Общая характеристика доходного подхода к оценке недвижимости и условия его применимости.
22. Расчёт ожидаемого чистого операционного дохода.
23. Расчёт дисконтированных денежных потоков.
24. Структура коэффициента капитализации. Составляющие ставки дохода на капитал.
25. Уровень риска на рынке недвижимости виды рисков и их учёт при оценке недвижимости.
26. Способы расчёта параметров возмещения инвестированного капитала.
27. Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы при определении коэффициента капитализации.
28. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости и условия его применимости. Сегментирование рынка.
29. Единицы и элементы сравнения.

30. Классификация и суть поправок (корректировок), методы их расчёта.
31. Общая характеристика и условия применимости затратного подхода.
32. Методы расчета восстановительной стоимости.
33. Расчёт стоимости строительства.
34. Виды износа и их общая характеристика.
35. Физический износ, его виды и методы расчёта.
36. Функциональное старение, его виды и методы расчёта.
37. Внешнее (экономическое) старение, способы определения.
38. Использование затратного подхода к оценке земельных участков.
39. Ипотечный кредит и условия его погашения.
40. Оценка эффективности привлечения заёмных средств.
45. Оценка частичных имущественных прав на землю (прав аренды).
46. Оценка земельных участков для залога.
47. Оценка недвижимости для целей страхования.
48. Оценка земельных участков при изъятии для государственных и муниципальных нужд.
50. Методы оценки земли, базирующиеся на сравнительном подходе.
51. Методы оценки земли, базирующиеся на доходном подходе.
52. Методы оценки земли, базирующиеся на затратном подходе.
53. Согласование итогов оценки, полученных разными методами.
54. Общая характеристика и этапы проведения рыночной оценки, содержание отчёта по оценке.
55. Условия оборотоспособности объектов недвижимости устанавливаемые Гражданским и земельным кодексами, ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»,.
56. Особенности государственного регулирования оценочной деятельности и саморегулирования оценочной деятельности.
57. Особенности государственного регулирования оценочной деятельности и саморегулирования оценочной деятельности (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
58. Состав объектов земельно-имущественного комплекса в Российских и международных (США и европейских) стандартов оценки.
59. Оценка объектов при залоговых операциях с земельными участками и другими объектами недвижимости в соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке».
60. Критерии и показатели эффективности инвестиционных проектов в объекты недвижимости (Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования).

**Пример задачи для экзамена.**

## 4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

### 4.1 Процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Контроль результатов обучения студентов, этапов и уровня формирования компетенций по дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса» осуществляется через проведение входного, текущего, рубежных, выходного контролей.

Формы текущего, промежуточного и итогового контроля и контрольные задания для текущего контроля разрабатываются кафедрой исходя из специфики дисциплины, и утверждаются на заседании кафедры.

### 4.2 Критерий оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

Описание шкалы оценивания достижения компетенций по дисциплине приведено в таблице.

| **Уровень освоения компетенции** | **Отметка по пятибальной системе (промежуточная аттестация)** | | | **Описание** |
|---|---|---|---|---|
| высокий | «отлично» | «зачтено» | «зачтено (отлично)» | Обучающийся обнаружил всестороннее, систематическое и глубокое знание учебного материала, умеет свободно выполнять задания, предусмотренные программой, усвоил основную литературу и знаком с дополнительной литературой, рекомендованной программой. Как правило, обучающийся проявляет творческие способности в понимании, изложении и использовании материала. |
| базовый | «хорошо» | «зачтено» | «зачтено (хорошо)» | Обучающийся обнаружил полное знание учебного материала, успешно выполняет предусмотренные в программе задания, усвоил основную литературу, рекомендованную в программе |
| пороговый | «удовлетво- | «зачтено» | «зачтено (удовле- | Обучающийся обнару- |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | рительно» | | творительно)» | жил знания основного учебного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по профессии, справляется с выполнением практических заданий, предусмотренных программой, знаком с основной литературой, рекомендованной программой, допустил погрешности в ответе на экзамене и при выполнении экзаменационных заданий, но обладает необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя. |
| | **«неудовлетворительно»** | **«не зачтено»** | **«не зачтено (неудовлетворительно)»** | Обучающийся обнаружил пробелы в знаниях основного учебного материала, допустил принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой практических заданий, не может продолжить обучение или приступить к профессиональной деятельности по окончании образовательной организации без дополнительных занятий |

### 4.2.1 Критерии оценки устного ответа при промежуточной аттестации

При ответе на вопрос обучающийся демонстрирует:

- **знание:** законодательных и нормативных документов, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла;

- **умение:** анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов.

- **владение:** понятийным аппаратом и навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов.

-

## Критерии оценки

| | |
|---|---|
| **отлично** | обучающийся демонстрирует:<br>- **знание**: законодательных и нормативных документов, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла;<br>- **умение:** анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности;<br>- успешное и системное **владение** навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов |
| **хорошо** | обучающийся демонстрирует:<br>- **знание** теоретического материала дисциплины, не допускает существенных неточностей;<br>- в целом успешное, но содержащие отдельные пробелы, **умение** анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов;<br>- в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы или сопровождающееся отдельными ошибками **владения** и навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов |
| **удовлетворительно** | обучающийся демонстрирует:<br>**-знания** только основныз документов, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости<br>- в целом успешное, но не системное **умение** анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов;<br>- в целом успешное, но не системное владение **навыками** работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов |
| **неудовлетворительно** | обучающийся:<br>**не знает** значительной части программного материала, плохо ориентируется в традиционных подходов и методов оценки объектов земельно-имущественного комплекса, экспертизы инвестиционных проектов, не знает практику применения материала, допускает существенные ошибки;<br>- **не умеет** применять подходы и методы, используемые для оценки объ- |

| | |
|---|---|
| | ектов земельно-имущественного комплекса, и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов;<br>- обучающийся **не владеет** навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы |

### 4.2.2 Критерии оценки по лабораторным работам

При выполнении лабораторных работ обучающийся демонстрирует:

- **знание:** законодательных и нормативных документов, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла;

- **умение:** анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов.

- **владение:** понятийным аппаратом и навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов.

-

**Критерии оценки**

| | |
|---|---|
| **отлично** | обучающийся демонстрирует:<br>**- знание**: законодательных и нормативных документов, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла;<br>- **умение:** анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности;<br>- успешное и системное **владение** навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов |
| **хорошо** | обучающийся демонстрирует:<br>- **знание** теоретического материала дисциплины, не допускает существенных неточностей;<br>- в целом успешное, но содержащие отдельные пробелы, **умение** анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов; |

| | |
|---|---|
| | - в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы или сопровождающееся отдельными ошибками **владения** и навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов |
| **удовлетворительно** | обучающийся демонстрирует:<br>**-знания** только основныз документов, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости<br>- в целом успешное, но не системное **умение** анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов;<br>- в целом успешное, но не системное владение **навыками** работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов |
| **неудовлетворительно** | обучающийся:<br>**не знает** значительной части программного материала, плохо ориентируется в традиционных подходов и методов оценки объектов земельно-имущественного комплекса, экспертизы инвестиционных проектов, не знает практику применения материала, допускает существенные ошибки;<br>- **не умеет** применять подходы и методы, используемые для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов;<br>- обучающийся **не владеет** навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы |

### 4.2.3 Критерии оценки письменного ответа при промежуточной аттестации

При письменном ответе на вопрос обучающийся демонстрирует:

- **знание:** законодательных и нормативных документов, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла;

- **умение:** анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов.

- **владение:** понятийным аппаратом и навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов.

-

## Критерии оценки

| | |
|---|---|
| **отлично** | обучающийся демонстрирует:<br>**- знание**: законодательных и нормативных документов, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла;<br>- **умение:** анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности;<br>- успешное и системное **владение** навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов |
| **хорошо** | обучающийся демонстрирует:<br>- **знание** теоретического материала дисциплины, не допускает существенных неточностей;<br>- в целом успешное, но содержащие отдельные пробелы, **умение** анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов;<br>- в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы или сопровождающееся отдельными ошибками **владения** и навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов |
| **удовлетворительно** | обучающийся демонстрирует:<br>**-знания** только основныз документов, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости<br>- в целом успешное, но не системное **умение** анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов;<br>- в целом успешное, но не системное владение **навыками** работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов |
| **неудовлетворительно** | обучающийся:<br>**не знает** значительной части программного материала, плохо ориентируется в традиционных подходов и методов оценки объектов земельно-имущественного комплекса, экспертизы инвестиционных проектов, не знает практику применения материала, допускает существенные ошибки;<br>- **не умеет** применять подходы и методы, используемые для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов;<br>- обучающийся **не владеет** навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы |

### 4.2.4 Критерии оценки выполнения тестового задания к контролю остаточных знаний

При выполнении лабораторных работ обучающийся демонстрирует:

- **знание:** законодательных и нормативных документов, регулирующих рынок земельно-имущественного комплекса и оценочную деятельность, традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимого имущества, экспертизы инвестиционных проектов, оценки состояния объектов недвижимости на всех этапах её жизненного цикла;

- **умение:** анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки объектов земельно-имущественного комплекса, обосновать выбор подходов и методов и выполнять расчеты по оценке конкретных объектов различными методами, определять различные виды эффективности инвестиционных проектов.

- **владение:** понятийным аппаратом и навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа, правовой, экономической и управленческой экспертизы инвестиционных проектов.

**Критерии оценки тестового задания**

| | |
|---|---|
| Отлично | обучающийся демонстрирует: - прочные знания, умения и навыки, количество правильных ответов составляет от 86% до 100% от максимального количества; |
| Хорошо | обучающийся демонстрирует: - хорошие знания, умения и навыки, количество правильных ответов составляет от 74% до 85% от максимального количества; |
| Удовлетворительно | обучающийся демонстрирует: - посредственные знания, умения и навыки, количество правильных ответов составляет от 60% до 73% от максимального количества; |
| Неудовлетворительно | обучающийся демонстрирует: - не прочные знания, умения и навыки, количество правильных ответов составляет менее 60% от максимального количества. |

### 4.2.5. Критерии оценки конспекта лекций

Оценка «отлично» ставится, если текст работы логически выстроен и точно изложен, ясен весь ход лекции. Имеются ответы на все поставленные вопросы, и они изложены научным языком, с применением терминологии, принятой в изучаемой дисциплине. Ответ на каждый вопрос заканчиваться выводом, сокращения слов в тексте отсутствуют.

Оценка «хорошо» ставится, если тема раскрыта, но допущены несущественные ошибки.

Оценка «удовлетворительно» – если тема описана не полностью, отсутствуют.

Оценка «неудовлетворительно» ставится, когда не раскрыты вопросы лекции, не представлены необходимые таблицы и схемы.

***Разработчик: доцент Гагина И.С.*****_____**

***(подпись)***