Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Тесаловский Андрей Альбертович
Должность: Заведующий кафедрой городского кадастра и геодезии
Дата подписания: 19.06.2026 12:45:35
Уникальный программный ключ:
467ea6f758bc43adc7af2a19d82bc8a757314bb3

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Вологодский государственный университет»

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
Городского кадастра и геодезии
_____ Тесаловский А. А.
« » 2026 г.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ КАДАСТРОВОГО УЧЁТА

Направление подготовки:	21.03.02 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ
Направленность (профиль):	ГЕОИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ
Квалификация выпускника:	БАКАЛАВР
Форма обучения:	ОЧНАЯ
Институт:	ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ
Кафедра:	ГОРОДСКОГО КАДАСТРА И ГЕОДЕЗИИ

Вологда
2026 г.

Составитель ФОС
зав. каф. , к.т.н., доцент _____ /А. А. Тесаловский/

Фонд оценочных средств по дисциплине ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ КАДАСТРОВОГО УЧЁТА разработан в соответствии с ФГОС ВО, составлен на основании учебных планов, рабочей программы по данной дисциплине, образовательным технологиям, используемым в преподавании, а также установленным в ВоГУ требованиям к структуре, содержанию и качеству ФОС.

1. Перечень развиваемых в дисциплине компетенций, описание компетенций и этапы их формирования в процессе изучения дисциплины

Перечень компетенций, индикаторов достижения компетенций, их описание, представлены в п.3 рабочей программы по данной дисциплине.

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

Оценивание уровня сформированности компетенций у обучающихся на соответствие их подготовки ожидаемым результатам, описание их показателей, критериев и шкал оценивания в процессе освоения ОПОП осуществляется по курсам обучения по соответствующему направлению подготовки.

Основными этапами формирования компетенции(ий) при изучении дисциплины являются последовательное изучение содержательно связанных между собой разделов (тем). Изучение каждого раздела (темы) предполагает овладение обучающимися необходимой(ыми) компетенцией(ями). Результат аттестации обучающихся на различных этапах формирования компетенции(й) показывает уровень освоения компетенции(й) обучающимися.

Компетенция формируется во время всех видов занятий и в процессе самостоятельной работы.

На начальном этапе (базовый уровень) формирования компетенции в результате изучения дисциплины формируются знания, умения и навыки, составляющие базовую основу компетенции по данной дисциплине, без которой невозможно ее дальнейшее развитие. Критерий оценивания – способность воспроизводить термины, факты, методы, понятия, принципы и правила; способность решать учебные задачи по образцу.

На основном этапе (углубленный уровень) формирования компетенции приобретается опыт деятельности, когда отдельные компоненты компетенции начинают «работать» в комплексе и происходит выработка индивидуального алгоритма продуктивных действий, направленных на достижение поставленной цели. Критерий оценивания – способность к аналитическим действиям с предметными знаниями по дисциплине, способность самостоятельно решать учебные задачи, внося коррективы в алгоритм действий, осуществляя координирование хода работы, способность переносить знания и умения на новые условия.

На завершающем этапе (продвинутый уровень) происходит овладение компетенцией. По результатам этого этапа обучающийся демонстрирует итоговый уровень сформированности компетенции в результате изучения дисциплины. Критерий оценивания – способность использовать знания, умения, навыки при решении задач повышенной сложности и в нестандартных условиях.

Соответствие этапов (уровней) освоения компетенции планируемым результатам обучения и критериям их оценивания

Код компетенции (или ее части), индикатор достижения	Планируемые результаты обучения	Критерии оценивания результатов обучения (шкала оценивания)				Вид учебного занятия, на котором формируется компетенция	Наименование оценочного средства
		ниже базового уровня (неудовлетворительно) (не зачтено)	базовый уровень (удовлетворительно) (зачтено)	углубленный уровень (хорошо) (зачтено)	продвинутый уровень (отлично) (зачтено)		
ПК-3 ПК-3.2	**знать**: основные подходы и методы оценки объектов кадастрового учёта	незнание значительной части программного материала, неумение даже с помощью преподавателя сформулировать правильные ответы на поставленные вопросы	фрагментарные знания программного материала, с нарушениями логической последовательности, ответы на вопросы неполные	освоен весь объем знаний при наличии несущественных неточностей, без нарушения логической последовательности, ответы на вопросы полные	освоен весь объем знаний	лекция	тест
	уметь: составлять документацию об оценке стоимости объектов кадастрового учёта	неумение использовать полученные знания для решения типовых задач, грубые ошибки при их выполнении	сформированы базовые умения по решению типовых задач на основе стандартных алгоритмов, существенные ошибки при их выполнении	сформированы умения по решению типовых задач, не существенные ошибки при их выполнении	сформированы умения по решению задач повышенной сложности, отсутствуют ошибки при их выполнении	практические занятия, лабораторные работы, самостоятельная работа	выполненное задание, проверка отчёта
	владеть: навыками определения рыночной и других видов стоимости объектов кадастрового учёта	отсутствие навыков выполнения заданий, грубые ошибки при их выполнении	сформированы базовые навыки выполнения заданий на основе приобретенных знаний и умений, трудности при обосновании алгоритма решения	сформированы навыки выполнения заданий на основе приобретенных знаний и умений, но содержащие не существенные ошибки, ход решения объясняется без затруднений	сформированы навыки выполнения любых типов заданий на основе приобретенных знаний, умений, ход решения объясняется грамотно	практические занятия, лабораторные работы, самостоятельная работа	выполненное задание, проверка отчёта

3. Оценочные средства (контрольно-измерительные материалы для оценивания), необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения дисциплины

Оценка качества освоения дисциплины производится по результатам текущего контроля и промежуточной аттестации.

Текущая аттестация производится в течение семестра. К моменту завершения семестра обучающийся должен получить по всем формам текущего контроля оценку «зачтено».

3.1. Формы контроля для проведения промежуточной аттестации

Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации соответствуют содержанию учебной дисциплины, представленному в п. 4 рабочей программы, и определяют степень сформированности компетенций по каждому результату обучения.

3.1.1. Промежуточная аттестация в форме зачёта, экзамена.

Задания для проведения промежуточной аттестации в форме зачета, экзамена могут включать:

- вопросы, требующие устного или письменного ответа;
- практические задания/ задачи, требующие практического решения и ответа в письменной форме
- тесты, проводимые в письменной или электронной форме

Перечень вопросов для промежуточной аттестации в устной форме по билетам

1. Этапы процесса оценки недвижимости
2. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования
4. Критерии наилучшего использования
5. Область применения и этапы затратного подхода
6. Определение накопленного износа, методы оценки износа
7. Определение физического износа (устранимый, неустранимый)
8. Определение функционального износа (устранимый, неустранимый)
9. Внешний (экономический) износ
10. Преимущества и недостатки затратного подхода
11. Суть и содержание сравнительного подхода
12. Анализ рыночной информации с целью отбора объектов для сравнения
13. Корректировка цен аналогов путём внесения поправок. Процентные, денежные, относительные и абсолютные поправки
14. Внесение поправок методом парных продаж
15. Поправка на местоположение объекта
16. Поправка на дату продажи объекта
17. Поправка на масштаб (расчёт поправок статистическими методами)
18. Заключительный вывод стоимости объекта оценки
19. Доходный подход, методы, преимущества и недостатки
20. Метод капитализации доходов
21. Метод дисконтирования денежных потоков
22. Методика расчёта ставки капитализации
23. Методы доходного подхода в оценке стоимости земельного участка
24. Методы затратного подхода в оценке стоимости земельного участка
25. Методы сравнительного подхода в оценке стоимости земельного участка
26. Виды стоимости недвижимости

Практические задания для промежуточной аттестации

Задание. Потенциальный валовый доход от эксплуатации объекта недвижимости 1 800 000 руб. Потери от недоиспользования площадей составляют 25%, прочие доходы от эксплуатации объекта 150 000 рублей, операционные расходы составляют 400 000 рублей. Чему равен чистый операционный доход?
Ответ. 1 100 000 рублей.

Задание. Рассчитать скорректированную стоимость объекта-аналога. Стоимость объекта-аналога 2 000 000 руб. Местоположение: объект-аналог в спальном микрорайоне, объект оценки в центре города. Значение коэффициента корректировки: центр – 1,0, спальный микрорайон – 0,75.
Ответ. 2 667 000

Задание. Рассчитать скорректированную стоимость объекта-аналога. Стоимость объекта-аналога 1 000 000 руб. Оцениваемый объект нужно продать срочно. Аналог – обычная продажа. Значение коэффициента корректировки: обычная продажа – 1,0, срочная продажа – 0,8.
Ответ. 800 000

Задание. Установлено, что объект может приносить чистый годовой операционный доход 2 500 000 рублей при ставке капитализации R=16%. Какова его рыночная стоимость, определённая доходным подходом?
Ответ. 15 625 000

Задание. При применении рыночного подхода установлено, что стоимость объекта составляет 12 500 000 рублей. Какой ежегодный чистый операционный доход он приносит, если ставка капитализации R=8%?
Ответ. 1 000 000

Задание. Оценка объектов недвижимости к экзамену практика:: Потенциальный валовый доход от эксплуатации объекта недвижимости 2 500 000 руб. Коэффициент недоиспользования площадей составляет 18%. Чему равны потери от недоиспользования площадей в рублях?
Ответ. 450 000

Задание. Оценка объектов недвижимости к экзамену практика:: Потенциальный валовый доход от эксплуатации объекта недвижимости 1 500 000 руб. Потери от недоиспользования площадей составляют 20%, прочие доходы от эксплуатации объекта 150 000 рублей, операционные расходы составляют 400 000 рублей. Чему равен чистый операционный доход?
Ответ. 950 000

Тестовые вопросы и задания (с ответами)

1 Задания, состоящие из вопроса и нескольких (3 либо 4) вариантов ответа к нему, из которых только один ответ правильный.

Вопрос 1. Когда целесообразно применять затратный подход к оценке?
А. при низкой активности рынка недвижимости
Б. при высокой активности рынка недвижимости
В. при оценке недвижимости, приносящей доход
Г. при оценке типовой квартиры

Вопрос 2. Какой из примеров относится к функциональному износу?
А. старая электросистема на 127 вольт
Б. наложение на земельный участок сервитута
В. изменение окружающей инфраструктуры

Г. увеличение ставки налогообложения на объект недвижимости

Вопрос 3. Какой из примеров относится к внешнему износу?
А. изменение окружающей инфраструктуры
Б. отсутствие внешней системы видеонаблюдения
В. старая электросистема на 127 вольт
Г. лишние перегородки между помещениями

Вопрос 4. Когда целесообразно применять доходный подход к оценке?
А. если оценивается объект, приносящий доход
Б. если стоимостная оценка выгод от владения объектом существенно затруднена
В. при прогнозирования долговременного потока дохода
Г. при оценке типовой квартиры

Вопрос 5. Какие методы, основанные на затратном подходе, применяются для оценки стоимости земельного участка?
А. выделения и остатка
Б. сравнения продаж
В. распределения
Г. капитализации земельной ренты

Вопрос 6. Какой из примеров относится к функциональному износу?
А. отсутствие системы видеонаблюдения
Б. наложение на земельный участок сервитута
В. изменение окружающей инфраструктуры
Г. скорое изъятие земельного участка

Вопрос 7. Какой из примеров относится к внешнему износу?
А. наложение на часть земельного участка сервитута
Б. отсутствие наружной системы видеонаблюдения
В. старая электросистема на 127 вольт
Г. лишние перегородки между помещениями

Вопрос 8. Когда целесообразно применять сравнительный подход к оценке?
А. при наличии развитого рынка недвижимости
Б. при низкой активности рынка недвижимости
В. при оценке уникальный объектов
Г. при оценке стоимости гидротехнических сооружений

Вопрос 9. Оценка объектов недвижимости к экзамену:: Изменение чего отражает поправка за масштаб?
А. удельных цен на недвижимость в зависимости от площади объекта оценки
Б. цен на недвижимость в зависимости от площади объекта оценки
В. удельных цен на недвижимость в зависимости от износа
Г. цен на недвижимость в зависимости от износа

Вопрос 10. Оценка объектов недвижимости к экзамену:: Что делают, вводя корректировку в стоимость объекта-аналога.
А. «приближают» его стоимость к объекту оценки
Б. рассчитывают ставку капитализации
В. рассчитывают коэффициент капитализации
Г. «приближают» стоимость к рыночной

2 Задания, состоящие из основной части и дополнений к нему (3 либо 4), из которых только одно правильное

Вопрос 11. Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции – это…
А. рыночная стоимость
Б. ликвидационная стоимость
В. инвестиционная стоимость
Г. кадастровая стоимость

Вопрос 12. Цена, по которой объект может быть отчужден в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества в сжатые сроки – это…
А. ликвидационная стоимость
Б. рыночная стоимость
В. инвестиционная стоимость
Г. кадастровая стоимость

Вопрос 13. Какой наиболее надёжный и трудоёмкий способ определения износа?
А. поэлементно
Б. по сроку жизни
В. парными сравнениями
Г. по сроку службы

Вопрос 14. Каким из методов оценки должен воспользоваться оценщик при определении стоимости объекта?
А. любым с обоснованием выбора
Б. доходным
В. затратным
Г. сравнительным

Вопрос 15. Оценочная деятельность направлена на определение у объекта оценки…
А. рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной стоимости
Б. рыночной стоимости
В. ликвидационной стоимости
Г. инвестиционной стоимости

Вопрос 16. Критериями наилучшего и наиболее эффективного использования при оценке являются:
А. юридическая допустимость, физическая осуществимость, финансовая обеспеченность, максимальная продуктивность
Б. юридическая допустимость
В. физическая осуществимость
Г. финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность

Вопрос 17. Ставка капитализации равна…
А. применяемому для приведения потока доходов или чистого операционного дохода к стоимости недвижимости коэффициенту
Б. произведению чистого операционного дохода на срок эксплуатации
В. коэффициенту, полученному делением занятых площадей в здании на его общую площадь
Г. разнице между расходам на замещение на прочими доходами

Вопрос 18. Продажа двух объектов, различающихся только одним параметром (местоположение, балкон и пр.), наличием которого и объясняется разница в цене объектов – это…
А. парная продажа
Б. введение корректировки в стоимость объекта-аналога
В. определение корректировка в стоимость за наличие элемента различия
Г. продажа несопоставимых объектов

З Задания на заполнение пробелов в предлагаемой схеме, таблице или рисунке
ЛИБО
Задания, требующие записи пропущенного во фрагменте текста слова или словосочетания
ЛИБО
Задания, требующие написать в качестве ответа к поставленному вопросу одно-два слова

Вопрос 19. Запишите недостающий метод оценки стоимости.

Методы оценки стоимости земельного участка, основанные на доходном подходе	→	**капитализации земельной ренты**
	→	**…**
	→	**предполагаемого использования**

Ответ: _____

Вопрос 20. Запишите недостающий метод оценки стоимости.

Методы оценки стоимости земельного участка, основанные на сравнительном подходе	→	**сравнения продаж**
	→	**выделения**
	→	**…**

Ответ: _____

Вопрос 21. Ставка процентов и аренды – это … фактор, влияющий на стоимость объекта недвижимости.
Ответ: _____

Вопрос 22. Износ – это … фактор, влияющий на стоимость объекта недвижимости.
Ответ: _____

Вопрос 23. Тенденции изменения численности и возрастного состава населения – это … фактор, влияющий на стоимость объекта недвижимости.
Ответ: _____

Вопрос 24. Укажите одним словом наименование стоимости объекта оценки для конкретного лица при установленных им инвестиционных целях использования объекта такого объекта.
Ответ: _____
Правильный ответ: инвестиционная

Вопрос 25. Какой вид стоимости одним словом соответствует определению «Стоимость объекта, определяемая методами массовой оценки для целей налогообложения стоимость».
Ответ: _____

4 Задания, состоящие из вопроса, перечня двух или более содержательных элементов для анализа и вариантов ответа, из которых только один правильный

Вопрос 26. Верны ли следующие суждения?
Первое. При проведении оценочных работ в отношении земельного участка, подлежащего государственному кадастровому учёту, могут определяться его рыночная, кадастровая или нормативная стоимость.
Второе. При проведении оценочных работ в отношении земельного участка, подлежащего государственному кадастровому учёту, могут определяться его кадастровая или нормативная стоимость.
А. верно только первое
Б. верно только второе
В. верны оба суждения
Г. оба суждения неверны

Вопрос 27. Верны ли следующие суждения?
Первое. Кадастровая стоимость земельного участка может быть определена при проведении кадастровой оценки земель.
Второе. Кадастровая стоимость земельного участка может быть определена при кадастровой оценке земель, оспаривании кадастровой оценки земель.
А. верно только первое
Б. верно только второе
В. верны оба суждения
Г. оба суждения неверны

Вопрос 28. С чего нужно начать анализ наиболее эффективного использования?
А. Юридическая допустимость.
Б. Физическая осуществимость.
В. Финансовая обеспеченность.
Г. Максимальная продуктивность.

5 Задания, состоящие из вопроса, перечня содержательных элементов для анализа и вариантов ответа, из которых два и более правильных

Вопрос 29. В какой ситуации применим затратный подход?
А. оценка стоимости объекта незавершённого строительства
Б. оценка стоимости застроенного участка
В. оценка стоимости здания
Г. оценка стоимости незастроенного участка

Вопрос 30. Что можно отнести к административным факторам, влияющим на стоимость объекта недвижимости:
А. Территориальное зонирование
Б. Строительные правила и нормативы
В. Ставки процента и аренды
Г. Физический износ

Вопрос 31. Что из нижеперечисленного можно отнести к устранимому износу?
А. необходимость замены телефонного кабеля на витую пару
Б. лишняя некапитальная перегородка
В. необходимость замены старой проводки на медную
Г. невозможность надстроить дополнительный этаж у

Вопрос 32. Укажите ошибочные утверждения
А. При выводе окончательной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, если количество отобранных аналогов минимально и величины их скорректированных цен достаточно близки, оправдано использовать среднее арифметическое значение, моду или медиану.
Б. При выводе окончательной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, если количество отобранных аналогов минимально и величины их скорректированных цен достаточно близки, оправдано использовать среднее арифметическое значение.
В. При выводе окончательной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, если количество отобранных аналогов минимально и величины их скорректированных цен достаточно близки, оправдано использовать среднее арифметическое значение, моду или средневзвешенное значение.
Г. При выводе окончательной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, если количество отобранных аналогов минимально и величины их скорректированных цен достаточно близки, оправдано использовать среднее арифметическое значение, моду, медиану или средневзвешенное значение.

Вопрос 33. Укажите верные утверждения.
А. К недостаткам затратного подхода к оценке недвижимости можно отнести то, что затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
Б. К недостаткам затратного подхода к оценке недвижимости можно отнести то, что попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
В. К недостаткам затратного подхода к оценке недвижимости можно отнести его ненадёжность при оценке только что построенных зданий.
Г. Преимущество применения доходного подхода при оценке недвижимости состоит в том, что он позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход

Вопрос 34. Укажите верные утверждения.
А. К достоинствам затратного подхода к оценке недвижимости можно отнести то, что затраты всегда эквивалентны рыночной стоимости.
Б. К недостаткам затратного подхода к оценке недвижимости можно отнести то, что попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
В. К недостаткам затратного подхода к оценке недвижимости можно отнести его ненадёжность при оценке только что построенных зданий.
Г. Преимущество применения доходного подхода при оценке недвижимости состоит в том, что он позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход

6 Задания, состоящие из элементов множества, между которыми необходимо установить связи, ассоциации между явлениями, событиями, процессами, структурными единицами и др.

Вопрос 35. Установите соответствие этапа оценки объекта недвижимости затратным подходом и их содержания

N	Номер этапа	Вариант ответа	Содержание этапа
1	Первый	А	Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства
2	Второй	Б	Определение стоимости объекта капитального строительства, как

			суммы затрат на создание прибыли предпринимателя и вычитания физического износа и устареваний
3	Третий	В	Определение износа и устареваний
4	Четвёртый	Г	расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства

Вопрос 36. Установите соответствие метода определения корректировки за местоположение и его содержания

N	Метод определения корректировки	Вариант ответа	Содержание метода
1	Парных продаж	А	Анализ рыночных данных о предложениях объектов недвижимости в разных районах из открытых СМИ, интернета и пр.
2	Метод с использованием данных аналитических агентств	Б	Справочник Лейфера
3	Использование уже рассчитанных корректировок	В	Для неразвитых рынков в условиях недостатка или отсутствия информации, использование стоимости участков соответствующего разрешенного использования в месте расположения объекта оценки и объекта-аналога
4	Метод соотношения кадастровых стоимостей земли	Г	Сопоставление цен квадратного метра на рынке недвижимости в зависимости от местоположения схожей недвижимости в определённом районе

Вопрос 37. Установите соответствие между видом стоимости и её характеристикой

N	Вид стоимости	Вариант ответа	Характеристика
1	Рыночная	А	Налогообложение
2	Ликвидационная	Б	Цель использования объекта может устанавливать заказчик оценки, даже если оно не совпадает с наиболее эффективным
3	Инвестиционная	В	Срочная продажа
4	Кадастровая	Г	На величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства

Вопрос 38. Установите соответствие между видом стоимости и её характеристикой

N	Вид стоимости	Вариант ответа	Характеристика
1	Рыночная	А	Определяется только исходя из наиболее эффективного использования
2	Ликвидационная	Б	Срочная продажа
3	Инвестиционная	В	Может быть произведена не для продажи объекта
4	Кадастровая	Г	Определяется только исходя из фактического вида использования

Вопрос 39. Установите соответствие между видом стоимости и её характеристикой

N	Вид стоимости	Вариант ответа	Характеристика
1	Рыночная	А	Определяется, в основном, методами массовой оценки
2	Ликвидационная	Б	Определяется исходя и не из наиболее эффективного использования объекта
3	Инвестиционная	В	Ниже рыночной стоимости
4	Кадастровая	Г	Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции

Вопрос 40. Чистый операционный доход рассчитывают в следующем порядке: сначала определяют _____ затем рассчитывают _____, после этого определяют_____ и, наконец рассчитывают чистый операционный доход, как _____.

А. действительный валовый доход за минусом операционных расходов за год

Б. действительный валовой доход, вычитая из потенциального валового дохода потери от недоиспользования площадей и прибавляя прочие доходы от использования объекта недвижимости.

В. потери от неполного использования всех площадей объекта недвижимости

Г. потенциальный валовой доход, который можно получить от 100%-использования объекта без учета всех потерь и расходов.

7 Задания, в которых необходимо установить ход процесса, цепочки событий, действий и операций, а также определений и понятий и др.

Вопрос 40а. Расположите в следующем порядке основные этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка. На первом этапе осуществляется _____. На втором этапе производится _____. На третьем этапе осуществляют _____. На заключительном этапе производят _____.
А. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию участка
Б. расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы
В. расчет рыночной стоимости единого объекта путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период
Г. расчет рыночной стоимости участка путём вычитания из рыночной стоимости единого объекта стоимости воспроизводства или замещения улучшений

Вопрос 41. Расположите действия метода выделения при расчёте стоимости застроенного земельного участка в правильном порядке:
А. Расчет рыночной стоимости участка вычитанием из рыночной стоимости единого объекта стоимости замещения или воспроизводства улучшений
Б. Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка затратным подходом
В. Расчет рыночной стоимости единого объекта (участок + здание) сравнением продаж
Г. Выбор застроенных участков, схожих с оцениваемым
Правильный ответ: ГВБА

Вопрос 42. Выберите правильную последовательность действий при оценке стоимости недвижимости сравнительным подходом.
А. Изучение рынка - Сравнение аналогов с оцениваемым объектом - Корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки - Установление стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.
Б. Изучение рынка - Сравнение аналогов с оцениваемым объектом - Расчёт ставки капитализации - Установление стоимости объекта умножением цены аналога на ставку капитализации.
В. Сравнение аналогов с оцениваемым объектом - Корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки - Установление стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.
Г. Изучение рынка - Сравнение аналогов с оцениваемым объектом - Расчёт ставки капитализации - Установление стоимости объекта делением цены аналога на ставку капитализации.

8 Задача, с указанием ответа в виде числа или набора цифр

Вопрос 43. Рассчитать скорректированную стоимость объекта-аналога. Стоимость объекта-аналога 1000 тыс.руб. Местоположение: объект-аналог в центре города, объект оценки в спальном микрорайоне. Значение коэффициента корректировки: центр – 1,0, спальный микрорайон – 0,75. Ответ записать в тысячах рублей
Ответ _____

Вопрос 44. Рассчитать скорректированную стоимость объекта-аналога. Стоимость объекта-аналога 1000 тыс.руб. Местоположение: объект-аналог в спальном микрорайоне, объект оценки в центре города. Значение коэффициента корректировки: центр – 1,0, спальный микрорайон – 0,75. Ответ записать в тысячах рублей
Ответ _____

Вопрос 45. Рассчитать скорректированную стоимость объекта-аналога. Стоимость объекта-аналога 1000 тыс.руб. Оцениваемый объект нужно продать срочно. Аналог – обычная продажа. Значение коэффициента корректировки: обычная продажа – 1,0, срочная продажа – 0,8. Ответ записать в тысячах рублей
Ответ _____

Вопрос 46. Рассчитать скорректированную стоимость объекта-аналога. Стоимость объекта-аналога 2000 тыс.руб. Аналог продаётся срочно. Объект оценки – обычная продажа. Значение коэффициента корректировки: обычная продажа – 1,0, срочная продажа – 0,8. Ответ записать в тысячах рублей
Ответ _____

Вопрос 47. Установлено, что объект может приносить чистый годовой операционный доход 2000 тыс. рублей при ставке капитализации R=8%. Какова его рыночная стоимость, определённая доходным подходом? Ответ записать в тысячах рублей
Ответ _____

Вопрос 48. При применении доходного подхода установлено, что стоимость объекта составляет 10000 тыс.рублей. Какой ежегодный чистый операционный доход он приносит, если ставка капитализации R=11%? Ответ записать в тысячах рублей
Ответ _____

Вопрос 49. Потенциальный валовый доход от эксплуатации объекта недвижимости 2000 тыс.руб. Потери от недоиспользования площадей составляют 15%, прочие доходы от эксплуатации объекта 150 тыс.руб. Чему равен действительный валовый доход? Ответ записать в тысячах рублей
Ответ _____

Вопрос 50. Потенциальный валовый доход от эксплуатации объекта недвижимости 2500 тыс.руб. Потери от недоиспользования площадей составляют 10%, прочие доходы от эксплуатации объекта 160 тыс.руб. Чему равен действительный валовый доход? Ответ записать в тысячах рублей
Ответ _____

Соответствие номера вопроса и проверяемой компетенции (индикатора компетенции)

№	Тип заданий в тесте	Кол-во заданий	Номер задания	Индикатор компетенции
1	Задания, состоящие из вопроса и нескольких (3 либо 4) вариантов ответа к нему, из которых только один ответ правильный	2	1-10	ПК-3.2
2	Задания, состоящие из основной части и дополнений к нему (3 либо 4), из которых только одно правильное	2	11-18	ПК-3.2
3	Задания на заполнение пробелов в предлагаемой схеме, таблице или рисунке ЛИБО Задания, требующие записи пропущенного во фрагменте текста слова или словосочетания ЛИБО Задания, требующие написать в качестве ответа к поставленному вопросу одно-два слова	1	19-25	ПК-3.2
4	Задания, состоящие из вопроса, перечня двух или более содержательных элементов для анализа и вариантов ответа, из которых только один правильный	1	26-28	ПК-3.2
5	Задания, состоящие из вопроса, перечня содержательных элементов для анализа и вариантов ответа, из которых два и более правильных	1	35-40	ПК-3.2
6	Задания, состоящие из элементов множества, между которыми необходимо установить связи, ассоциации между явлениями, событиями, процессами, структурными единицами и др.	1	40-43	ПК-3.2
7	Задания, в которых необходимо установить ход процесса, цепочки событий, действий и операций, а также определений и понятий и др.	1	43-50	ПК-3.2
8	Задача, с указанием ответа в виде числа или набора цифр	2		ПК-3.2

Структура теста

№	Тип заданий в тесте	Кол-во заданий	Макс. кол-во баллов за задание	Результат обучения
1	Задания, состоящие из вопроса и нескольких (3 либо 4) вариантов ответа к нему, из которых только один ответ правильный	2	1	Знает (понимать, помнить)
2	Задания, состоящие из основной части и дополнений к нему (3 либо 4), из которых только одно правильное	2	1	
3	Задания на заполнение пробелов в предлагаемой схеме, таблице или рисунке	1	2	

	ЛИБО Задания, требующие записи пропущенного во фрагменте текста слова или словосочетания ЛИБО Задания, требующие написать в качестве ответа к поставленному вопросу одно-два слова			
4	Задания, состоящие из вопроса, перечня двух или более содержательных элементов для анализа и вариантов ответа, из которых только один правильный	1	1	Умеет (применять, сравнивать, характеризовать, обобщать, анализировать, сопоставлять
5	Задания, состоящие из вопроса, перечня содержательных элементов для анализа и вариантов ответа, из которых два и более правильных	1	2	
6	Задания, состоящие из элементов множества, между которыми необходимо установить связи, ассоциации между явлениями, событиями, процессами, структурными единицами и др.	1	3	
7	Задания, в которых необходимо установить ход процесса, цепочки событий, действий и операций, а также определений и понятий и др.	1	4	
8	Задача, с указанием ответа в виде числа или набора цифр	2	3	владеет (рассчитывать, оценивать, систематизировать)
	ИТОГО	12	21	

Требования к устному ответу по билетам, время выполнения

Каждому обучающемуся предоставляется возможность случайным образом получить один билет.

Билет включает в себя теоретический вопрос, требующий развернутого объяснения и практико-ориентированное задание.

Обучающийся, получивший билет, письменно выполняет задание. Время, выделяемое на подготовку ответа 60 минут (по желанию обучающегося ответ может быть досрочным). Время ответа – не более 15 минут.

В процессе устного ответа обучающийся делает необходимые комментарии к своим записям и отвечает на уточняющие и дополнительные вопросы экзаменатора.

Преподавателю предоставляется право задавать обучающемуся по программе курса дополнительные вопросы.

Требования к ответу для промежуточной аттестации в форме тестирования, время выполнения

Тест состоит из 36 вопросов. Задание считается выполненным верно, если обучающийся дал правильный ответ. Тест, проводимый в электронной форме, генерируется системой LMS на портале электронных образовательных технологий из банка тестовых вопросов и заданий.

Время прохождения теста ограничено - 140 минут.

Общее количество вопросов принимается за 100 %, оценка выставляется по значению соотношения правильных ответов к общему количеству вопросов в процентах.

Критерии оценивания устного ответа

Критерии оценки	Характеристика требований к результатам аттестации	Балл
Полнота знаний программного материала	Обучающийся дал полный и правильный ответ, который изложен в определенной логической последовательности. Правильно и полно давал ответы на дополнительные вопросы ИЛИ допустил незначительные ошибки.	5
	Обучающийся продемонстрировал достаточную полноту знаний, при	4

	наличии несущественных неточностей, ответ изложен в логической последовательности. При ответы на дополнительные вопросы допустил незначительные ошибки.	
	Обучающийся продемонстрировал фрагментальные знания и допускает неточности в определении понятий. При ответах на дополнительные вопросы допускал ошибки.	3
	Обучающийся продемонстрировал незнание значительной части материала. Не смог дать ответы на дополнительные вопросы.	0
Системность и обобщенность знаний	Обучающийся продемонстрировал полное понимание материала, изложение материала системное, раскрыл вопрос с опорой на аргументы, которые сформулированы четко	5
	Обучающийся продемонстрировал достаточно глубокое понимание материала, изложение материала системное, приводятся отдельные (1-2), не связанные между собой и другими компонентами аргументации понятия или положения	4
	Обучающийся допустил ошибки, нарушил системность изложения материала, использовал определения, положения и выводы, не связанные непосредственно с раскрываемым вопросом	3
	Обучающийся продемонстрировал не понимание материала в большей части, не смог обосновать свои суждения и привести свои примеры	0
Корректность употребления терминологического аппарата дисциплины	Обучающийся продемонстрировал хорошее знание терминов дисциплины, корректность их употребления при ответах на вопросы, в том числе дополнительные.	5
	Обучающийся продемонстрировал знание основных терминов дисциплины. Допущено 2-3 ошибки в употреблении терминов при ответах на вопросы, в том числе дополнительные	4
	Обучающийся продемонстрировал знание основных терминов дисциплины. Допущено некорректное их употребление при ответах на вопросы.	3
	Обучающийся продемонстрировал незнание основных терминов дисциплины. Допущены серьезные ошибки при их употреблении в ответах на вопросы	0
Самостоятельные оценочные суждения	Обучающийся продемонстрировал способность обосновывать и излагать свои оценочные суждения, доказывать, отстаивать свою точку зрения	5
	Обучающийся продемонстрировал способность излагать свои оценочные суждения, доказывать, отстаивать свою точку зрения	4
	Обучающийся продемонстрировал умение излагать свои оценочные суждения, неубедительно доказывает свою точку зрения	3
	Обучающийся не продемонстрировал умение излагать свои оценочные суждения, не доказывает и не отстаивает свою точку зрения	0
Выполнение практико-ориентированного задания на основе приобретенных знаний, умений	Обучающийся продемонстрировал практическое применение знаний. Практико-ориентированное задание выполнено безупречно: ответ на вопрос задачи дан правильный, объяснение хода ее решения подробное, последовательное, грамотное, с теоретическими обоснованиями	5
	Обучающийся продемонстрировал практическое применение знаний. Практико-ориентированное задание выполнено с отдельными неточностями: ответ на вопрос задачи дан правильный, объяснение хода ее решения подробное, но недостаточно логичное, с единичными ошибками в деталях, некоторыми затруднениями в теоретическом обосновании	4
	Обучающийся продемонстрировал низкий уровень практического применения знаний. Практико-ориентированное задание выполнено не полностью: ответ на вопрос задачи дан правильный, объяснение	3

	хода ее решения недостаточно полное, непоследовательное, с ошибками, слабым теоретическим обоснованием, со значительными затруднениями и ошибками.	
	Обучающийся не продемонстрировал практическое применение знаний. Практико-ориентированное задание не выполнено: ответ на вопрос задачи дан неправильный, объяснение хода ее решения дано неполное, непоследовательное, с грубыми ошибками, без теоретического обоснования.	0
	Максимальный балл	**25**

Соответствие оценок и требований к результатам аттестации в устной форме по билетам - экзамен

Оценка	Характеристика требований к результатам аттестации
«Отлично»	Теоретическое содержание освоено полностью без пробелов, системно и глубоко. Необходимые умения и практические навыки работы с освоенным материалом сформированы. Все задания выполнены безупречно, качество их выполнения оценено числом баллов близким к максимуму.
«Хорошо»	Теоретическое содержание освоено в целом без пробелов. Необходимые умения и практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы. Все задания выполнены с отдельными неточностями, качество выполнения большинства заданий оценено числом баллов близким к максимуму.
«Удовлетворительно»	Теоретическое содержание освоено большей частью, но пробелы не носят существенного характера. Необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы. Большинство заданий выполнены, отдельные из выполненных заданий содержат ошибки. .
«Неудовлетворительно»	Теоретическое содержание освоено частично. Необходимые умения и навыки работы не сформированы или сформированы отдельные из них. Большинство заданий теста не выполнено либо выполнено с грубыми ошибками, качество их выполнения оценено числом баллов близким к минимуму.

Соответствие оценок и требований к результатам аттестации в устной форме по билетам - зачёт

Оценка	Характеристика требований к результатам аттестации
«Зачтено» более 15 баллов	Теоретическое содержание освоено полностью без пробелов или в целом, или большей частью. Необходимые умения и практические навыки работы с освоенным материалом сформированы или в основном сформированы.
«Не зачтено» 14 и менее баллов	Теоретическое содержание освоено частично. Необходимые умения и навыки работы не сформированы или сформированы отдельные из них. Большинство заданий теста не выполнено либо выполнено с грубыми ошибками, качество их выполнения оценено числом баллов близким к минимуму.

Критерии оценивания промежуточной аттестации в форме тестирования - экзамен

Критерии оценивания	Результат оценивания
более 85 % правильных ответов при выполнении теста за регламентированное время	Отлично
70 % - 85 % правильных ответов при выполнении теста за регламентированное время	Хорошо
55 %- 70 % правильных ответов при выполнении теста за регламентированное время	Удовлетворительно

менее 55 % правильных ответов	Неудовлетворительно

Критерии оценивания промежуточной аттестации в форме тестирования - зачёт

Критерии оценивания	Результат оценивания
более 65 % правильных ответов при выполнении теста за регламентированное время	Зачтено
64% и менее правильных ответов при выполнении теста за регламентированное время	Не зачтено

3.2. Формы текущего контроля

Текущий контроль включает:
- тестирование по разделам (темам) курса;
- защита лабораторных работ;
- выполнение практических заданий.

При проведении текущего контроля используется шкала оценивания: «зачтено», «не зачтено».

3.2.1. Тестирование

Тестовые вопросы и задания (с ответами)

Раздел 1. Основы экономики недвижимости
Тема 1.1 Функции сложного процента
Тема 1.2 Стоимость объектов кадастрового учёта

:: Вопрос 1:: Продажа двух объектов, различающихся только одним параметром (местоположение, балкон и пр.), наличием которого и объясняется разница в цене объектов – это…
{ = парная продажа
~ срочная продажа
~ продажа на закрытом сегменте рынка
~ продажа несопоставимых объектов
~ продажа по ликвидационной стоимости}

:: Вопрос 2:: Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции – это…
{= рыночная стоимость
~ ликвидационная стоимость
~ инвестиционная стоимость
~ кадастровая стоимость
~ нормативная цена}

:: Вопрос 3:: Цена, по которой объект может быть отчужден в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества в сжатые сроки – это…
{= ликвидационная стоимость
~ рыночная стоимость
~ инвестиционная стоимость
~ кадастровая стоимость
~ нормативная цена}

:: Вопрос 4:: Стоимость объекта оценки для конкретного лица при установленных им инвестиционных целях использования объекта – это…
{= инвестиционная стоимость
~ рыночная стоимость

~ ликвидационная стоимость
~ кадастровая стоимость
~ нормативная цена}

:: Вопрос 5:: Определяемая методами массовой оценки для целей налогообложения стоимость – это…
{= кадастровая стоимость
~ рыночная стоимость
~ ликвидационная стоимость
~ инвестиционная стоимость
~ нормативная цена}

:: Вопрос 6:: Оценочная деятельность направлена на определение у объекта оценки:
{= рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной стоимости
~ рыночной стоимости
~ ликвидационной стоимости
~ инвестиционной стоимости
~ кадастровой стоимости}

:: Вопрос 7:: Критериями наилучшего и наиболее эффективного использования при оценке являются:
{= юридическая допустимость, физическая осуществимость, финансовая обеспеченность, максимальная продуктивность
~ юридическая допустимость
~ физическая осуществимость
~ финансовая обеспеченность
~ максимальная продуктивность}

:: Вопрос 8:: Что можно отнести к экономическим факторам, влияющим на стоимость объекта недвижимости:
{= ставки процента и аренды
~ вид использования
~ тенденции изменения численности и возрастного состава населения
~ тенденции изменения уровня образования
~ зонирование, строительные нормы и правила}

:: Вопрос 9:: Что можно отнести к физическим факторам, влияющим на стоимость объекта недвижимости:
{= износ
~ ставки процента и аренды
~ тенденции изменения численности и возрастного состава населения
~ тенденции изменения уровня образования
~ зонирование, строительные нормы и правила}

:: Вопрос 10:: Что можно отнести к социальным факторам, влияющим на стоимость объекта недвижимости:
{= тенденции изменения численности и возрастного состава населения
~ ставки процента и аренды
~ износ
~ вид использования
~ зонирование, строительные нормы и правила}

Раздел 2. Основные подходы к оценке недвижимости
Тема 2.1 Доходный подход
Тема 2.2 Затратный подход
Тема 2.3 Сравнительный подход

:: Вопрос 1:: Когда целесообразно применять затратный подход к оценке?
{ = при низкой активности рынка недвижимости
~ при высокой активности рынка недвижимости
~ при оценке недвижимости, приносящей доход
~ при оценке старых строений
~ при оценке типовой квартиры}

:: Вопрос 2:: Какой из примеров относится к функциональному износу?

{ = старая электросистема на 127 вольт
~ наложение на земельный участок сервитута
~ изменение окружающей инфраструктуры
~ увеличение ставки налогообложения на объект недвижимости
~ скорое изъятие земельного участка}

:: Вопрос 3:: Какой из примеров относится к функциональному износу?
{ = отсутствие системы видеонаблюдения
~ наложение на земельный участок сервитута
~ изменение окружающей инфраструктуры
~ увеличение ставки налогообложения на объект недвижимости
~ скорое изъятие земельного участка}

:: Вопрос 4:: Какой из примеров относится к внешнему износу?
{ = наложение на земельный участок сервитута
~ отсутствие системы видеонаблюдения
~ старая электросистема на 127 вольт
~ лишние перегородки между помещениями
~ высокие потолки}

:: Вопрос 5:: Какой из примеров относится к внешнему износу?
{ = изменение окружающей инфраструктуры
~ отсутствие системы видеонаблюдения
~ старая электросистема на 127 вольт
~ лишние перегородки между помещениями
~ высокие потолки}

:: Вопрос 6:: Когда целесообразно применять доходный подход к оценке?
{ = если оценивается объект, приносящий доход
~ если нет данных о доходности аналогичных объектов
~ если стоимостная оценка выгод от владения объектом существенно затруднена
~ при прогнозирования долговременного потока дохода
~ при оценке типовой квартиры}

:: Вопрос 7:: Чему равна ставка капитализации?
{ = применяемому для приведения потока доходов или чистого операционного дохода к стоимости недвижимости коэффициенту
~ чистому операционному доходу
~ удельной стоимости сопоставимого объекта–аналога
~ доходу, который можно получить от 100%-использования оцениваемого объекта
~ расходам на замещение}

:: Вопрос 8:: Когда целесообразно применять сравнительный подход к оценке?
{ = при наличии развитого рынка недвижимости
~ при низкой активности рынка недвижимости
~ при оценке уникальный объектов
~ при отсутствии информации об объектах-аналогах оцениваемого
~ при оценке гидротехнических сооружений}

:: Вопрос 9:: Какие методы могут применяться для оценки внешнего экономического износа?
{= капитализации потерь в арендной плате, капитализации избыточных эксплуатационных расходов, парных продаж, срока жизни
~ капитализации потерь в арендной плате
~ капитализации избыточных эксплуатационных расходов
~ парных продаж
~ срока жизни}

:: Вопрос 10:: Которым из перечисленных методов можно определить поправку в местоположение объекта оценки при недостаточно развитом рынке недвижимости?
{= соотношения кадастровых стоимостей земли
~ сравнения продаж
~ капитализации избыточных эксплуатационных расходов

~ парных продаж
~ срока жизни}

Раздел 3. Оценка стоимости отдельных видов объектов кадастрового учёта

:: Вопрос 1:: Какие методы, основанные на затратном подходе, применяются для оценки стоимости земельного участка?
{ = выделения и остатка
~ сравнения продаж
~ распределения
~ капитализации земельной ренты
~ предполагаемого использования}

:: Вопрос 2:: Какие методы, основанные на доходном подходе, применяются для оценки стоимости земельного участка?
{ = капитализации земельной ренты, остатка и предполагаемого использования
~ сравнения продаж
~ распределения
~ выделения
~ выделения и остатка}

:: Вопрос 3:: Какие методы, основанные на сравнительном подходе, применяются для оценки стоимости земельного участка?
{ = сравнения продаж, выделения, распределения
~ капитализации земельной ренты
~ предполагаемого использования
~ остатка
~ выделения и остатка}

:: Вопрос 4:: Каким из методов оценки должен воспользоваться оценщик при определении стоимости объекта?:
{= любым с обоснованием выбора
~ доходным
~ затратным
~ сравнительным}

:: Вопрос 5:: Какой из видов стоимости не определяется при проведении оценочных работ?
{= нормативная цена
~ рыночная стоимость
~ ликвидационная стоимость
~ инвестиционная стоимость
~ кадастровая стоимость}

:: Вопрос 6:: Какой из методов оценки земельных участков основан на доходном подходе?
{= метод капитализации земельной ренты
~ метод распределения
~ метод сравнения продаж
~ метод выделения}

:: Вопрос 7:: Какой из методов оценки земельных участков основан на доходном подходе?
{= метод остатка
~ метод распределения
~ метод сравнения продаж
~ метод выделения}

:: Вопрос 8:: Какой из методов оценки земельных участков основан на доходном подходе?
{= метод предполагаемого использования
~ метод распределения
~ метод сравнения продаж
~ метод выделения}

:: Вопрос 9:: Какой из методов оценки застроенных земельных участков основан на затратном подходе?
{= метод остатка

~ метод капитализации земельной ренты
~ метод сравнения продаж
~ метод предполагаемого использования}

:: Вопрос 10:: Какой из методов оценки застроенных земельных участков основан на затратном подходе?
{= метод выделения
~ метод капитализации земельной ренты
~ метод сравнения продаж
~ метод предполагаемого использования}

Требования к ответу, время выполнения

Критерии оценивания

Время выполнения, требования к ответам

Тест состоит из 10 вопросов. Оценивание теста осуществляется по балльной системе. Правильное решение каждого из заданий оценивается 1 баллом. Задание считается выполненным верно, если обучающийся дал правильный ответ. Тест, проводимый в электронной форме, генерируется системой LMS на портале электронных образовательных технологий из банка тестовых вопросов и заданий.

Время прохождения теста ограничено - 20 минут.

Общее количество вопросов принимается за 100 %, оценка выставляется по значению соотношения правильных ответов к общему количеству вопросов в процентах.

Критерии оценивания

Критерии оценивания	Результат оценивания
более 65 % правильных ответов при выполнении теста за регламентированное время	зачтено
64% и менее правильных ответов при выполнении теста за регламентированное время	не зачтено

3.2.2. Письменные работы – практические работы

Задания для практических работ

Работа проводится в электронной форме (с помощью компьютера) на практических занятиях по заданиям.

Оценка результатов контрольной работы осуществляется по системе: «зачтено», «не зачтено».

Наименование практической работы	Задания
Практическая работа 1. Стоимость объекта недвижимости во времени	Задание. Решение задач на функции сложного процента.
Практическая работа 2. Доходный подход к оценке	Задание 1. Расчёт стоимости единого объекта доходным подходом. Задание 2. Расчёт стоимости улучшений затратным подходом. Задание 3. Расчёт стоимости земельного участка.
Практическая работа 3. Затратный подход к оценке	Задание 1. Определение стоимости элементов объекта Задание 2. Определение износа элементов. Задание 3. Определение стоимости износа. Задание 4. Расчёт рыночной стоимости объекта.
Практическая работа 4. Сравнительный подход к	Задание 1. Определение элементов сравнения объекта с аналогами. Задание 2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени

оценке	отличий каждого аналога от оцениваемого участка. Задание 3. Определение по каждому из элементов, соответствующих характеру и степени отличий корректировок цен аналогов Задание 4. Расчет рыночной стоимости участка обоснованным обобщением скорректированных цен аналогов.

Критерии оценивания практической работы

Характеристика требований к результатам аттестации	Оценка
Задание выполнено полностью безупречно или с отдельными неточностями: объяснение хода выполнения подробное, с единичными ошибками в деталях, некоторыми затруднениями в теоретическом обосновании.	Зачтено
Задание не выполнено	Не зачтено

3.2.2. Защита отчетов о выполнении лабораторных работ (ЛР)

Перечень лабораторных работ

Лабораторная работа 1. Стоимость объектов кадастрового учёта во времени
Задание 1. Опередить стоимость объекта недвижимости на основе приносимых им доходов.
Задание 2. Определить стоимость реверсии.
Задание 3. Определить стоимость объекта через определённый срок.
Задание 4. Определить возможность инвестирования в объект недвижимости.

Лабораторная работа 2. Определение ценообразующих факторов
Задание 1. На основании сравнения пар объектов недвижимости определить поправку в стоимость объекта недвижимости: район улиц Ленинградская и Гагарина по сравнению с центром.
Задание 2. На основании сравнения пар объектов недвижимости определить поправку в стоимость объекта недвижимости: район Пошехонского шоссе по сравнению с центром.
Задание 3. На основании сравнения пар объектов недвижимости определить поправку в стоимость объекта недвижимости: район улиц Конева и Воркутинская по сравнению с центром.

Лабораторная работа 3. Доходный подход
Задание 1. Подобрать 6-8 объектов, аналогичных объекту оценки, определив стоимость владения и использования 1 квадратного метра на праве аренды в каждом из таких объектов за год.
Задание 2. Рассчитать средневзвешенную рыночную ставку арендной платы за 1 квадратный метр в год.
Задание 3. Определить стоимость объекта недвижимости методом капитализации.

Лабораторная работа 4. Затратный подход
Задание 1. Определить стоимость строительства нового объекта по укрупнённым показателям восстановительной стоимости.
Задание 2. Определить износ объекта.
Задание 3. Определить рыночную стоимость объекта с учётом износа.

Лабораторная работа 5. Сравнительный подход
Задание 1. Подобрать 3-5 объектов, аналогичных объекту оценки, определив удельные показатели стоимости – стоимость 1 квадратного метра в каждом из таких объектов.
Задание 2. Определить размер корректировок в стоимость подобранных объектов-аналогов для «приближения» их стоимости к объекту оценки по сборнику корректировок для квартир.
Задание 3. Определить стоимость объекта оценки в таблице, аналогичной приведённой в примере отчёта об оценке.

Лабораторная работа 6. Метод предполагаемого использования
Задание 1. Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования участка в соответствии с его наиболее эффективным использованием.
Задание 2. Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования;
Задание 3. Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования.
Задание 4. Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок.
Задание 5. Расчет стоимости участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Лабораторная работа 7. Метод выделения
Задание 1. Расчёт стоимости единого объекта доходным подходом.
Задание 2. Расчёт стоимости улучшений затратным подходом.
Задание 3. Расчёт стоимости земельного участка.

Лабораторная работа 8. Метод распределения
Задание 1. Расчет рыночной стоимости единого объекта методом сравнения продаж.
Задание 2. Определение наиболее вероятного значения доли участка в рыночной стоимости единого объекта
Задание 3. Расчет рыночной стоимости оцениваемого участка.

Лабораторная работа 9. Определение кадастровой стоимости земельного участка
Задание 1. Сгруппировать земельные участки.
Задание 2. Определить стоимость «эталонного» земельного участка.
Задание 3. Определить стоимость оставшихся участков.

Требования к отчету

Отчёты по ЛР оформляются в соответствие с методическими рекомендациями по их выполнению. При защите отчёта о выполнении ЛР обучающийся отвечает на контрольные вопросы по теме работы.

Вопросы к защите ЛР

Наименование лабораторной работы	Вопросы к защите ЛР
Лабораторная работа № 1 «Стоимость объектов кадастрового учёта во времени»	1. Какой доход приносит объект недвижимости? 2. Что такое реверсия? 3. Что такое чистый операционный доход? 4. Что такое потеря от недоиспользования площадей? 5. Что такое инвестиционная стоимость?
Лабораторная работа 2. «Определение ценообразующих факторов»	1. Как влияет на стоимость местоположение? 2. Что такое парная продажа? 3. Какие есть требования к парным продажам? 4. Что такое поправка на дату продажи объекта? 5. Что такое поправка на масштаб?
Лабораторная работа 3. «Доходный подход»	1. Что такое ставка капитализации? 2. Как рассчитывается ставка капитализации? 3. Что такое чистый операционный доход? 4. Что такое потеря от недоиспользования площадей? 5. Что такое потенциальный валовый доход?
Лабораторная работа 4. «Затратный подход»	1. В чём суть затратного подхода? 2. Когда применяется затратный подход? 3.Что такое физический износ? 4. Что такое внешний износ?

	5. Что такое укрупнённые показатели восстановительной стоимости?
Лабораторная работа 5. «Сравнительный подход»	1. В чём суть сравнительного подхода? 2. В чём преимущества сравнительного подхода? 3. В чём недостатки сравнительного подхода? 4. Как подбираются объекты-аналоги? 5. Как вносятся поправки?
Лабораторная работа 6. «Метод предполагаемого использования»	1. В чём суть метода предполагаемого использования? 2. Для каких случаев подходит метод? 3. Что такое наиболее эффективное использование? 4. Что такое операционные расходы? 5. Какие доходы может приносить объект недвижимости?
Лабораторная работа 7. «Метод выделения»	1. В чём суть метода выделения? 2. Для каких случаев подходит метод выделения? 3. Как рассчитать стоимость затратным подходом? 4. Что такое износ? 5. Как определить стоимость единого объекта доходным походом?
Лабораторная работа 8. «Метод распределения»	1. В чём суть метода распределения? 2. Для каких случаев подходит метод распределения? 3. Что такое сравнение продаж? 4. Как определить долю участка в рыночной стоимости объекта? 5. Как подбираются объекты-аналоги?
Лабораторная работа 9. «Определение кадастровой стоимости земельного участка»	1. Что такое кадастровая стоимость? 2. Как и когда определяется кадастровая стоимость? 3. Чем кадастровая стоимость отличается от других видов стоимости? 4. Что такое кластеризация объектов? 5. Для чего нужна кадастровая стоимость?

Критерии оценивания

Критерии оценивания	Результат оценивания
Выполнены все задания лабораторной работы, обучающийся ответил на все контрольные вопросы	зачтено
Обучающийся не выполнил или выполнил неправильно задания лабораторной работы, обучающийся ответил на контрольные вопросы с ошибками или не ответил на контрольные вопросы	не зачтено

Билет

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Вологодский государственный университет»
(ВоГУ)
Городского кадастра и геодезии
наименование кафедры

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1
Дисциплина «Оценка объектов кадастрового учёта»
Форма проведения экзамена: устная

Направление подготовка (профиль): 21.03.02 Землеустройство и кадастры (Городской кадастр)

1. Этапы процесса оценки недвижимости
2. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости
3. Задача.

Зав. кафедрой _____ /Тесаловский А. А./ « ____» _____ 20___ г.
(подпись) *(Ф.И.О.)*

Визирование ФОС для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 20 / 20 учебном году на заседании кафедры всеобщей истории и мировой политики

Протокол от №
Зав. кафедрой _____

Визирование ФОС для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в / учебном году на заседании кафедры
_____

Протокол от __ _____ 20__ г. № ___
Зав. кафедрой _____

Визирование ФОС для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в / учебном году на заседании кафедры
_____

Протокол от __ _____ 20_ г. № __
Зав. кафедрой _____

Визирование ФОС для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в / учебном году на заседании кафедры

Протокол от __ _____ 20_ г. № __
Зав. кафедрой _____

ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ,
ВНОСИМЫХ В ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

№ п/п	Содержание изменения	Основание для внесения изменений	Автор рабочей программы дисциплины, ответственный за внесение изменений	Зав. кафедрой
1.		протокол от «__» _____ 20__г № ___	ФИО, подпись	ФИО, подпись
2.		протокол от «__» _____ 20__г № ___	ФИО, подпись	ФИО, подпись
3.		протокол от «__» _____ 20__г № ___	ФИО, подпись	ФИО, подпись