

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
(ФГБОУ ВО ГОРСКИЙ ГАУ)

---

Агрономический факультет

Кафедра земледелия и землеустройства



**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации  
при освоении ОПОП ВО, реализуемой по ФГОС ВО 3+

по дисциплине

**Б1.В.ДВ.08.01 ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Направление подготовки – **21.03.02 Землеустройство и кадастры**

Направленность подготовки

**Земельный кадастр**

Уровень высшего образования - **бакалавриат**

Форма обучения – **очная, заочная**

Год начала подготовки - **2018**

Владикавказ 2018

Фонд оценочных средств дисциплины «Оценка объектов недвижимости» разработан в составе ОПОП (Основная профессиональная образовательная программа высшего образования) по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры и направленности (профилю) "Земельный кадастр" в соответствии с Федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования (ФГОС ВО) по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (уровень бакалавриата), утвержденным приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 01 октября 2015 г. №1084

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ РАЗРАБОТАЛА:**

канд. с.-х. наук, доцент

**Т.А. Рогова**


**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ СОГЛАСОВАН:**

на заседании кафедры землеустройства и экологии,

**протокол № 9 от «28» марта 2018 г.**

Заведующий кафедрой,  
д-р с.-х. наук, профессор

**Э.Д. Адиньяев**

Фонд оценочных средств дисциплины утвержден в составе основной профессиональной образовательной программы по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры решением Ученого совета ФГБОУ ВО Горский ГАУ,  
протокол 

Паспорт фонда оценочных средств по дисциплине  
«Оценка объектов недвижимости»

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины*	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1	Раздел 1. Теоретические основы оценочной деятельности в РФ.	ПК -1, ПК-9	Компьютерное тестирование
2	Раздел 2. Особенности оценки отдельных видов недвижимости	ПК -1, ПК-9	Темы докладов сообщений

\*Наименование темы (раздела) или тем (разделов) берется из рабочей программы дисциплины.

**КАРТА ПРИМЕНЕНИЯ МАТЕРИАЛОВ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**  
**Для оценки уровня сформированности компетенций по дисциплине**  
**Б1.В.ДВ.08.01 Оценка объектов недвижимости**

№ п/п	Индекс контролируемой компетенции (или её части)	Наименование контрольных мероприятий			
		Опрос по вопросам коллоквиумов	Подготовка рефератов	Тестирование	Зачет
		Наименование материалов оценочных средств			
		Вопросы	Темы рефератов	Тесты	Вопросы
1.	ПК-1	+	+	+	+
2.	ПК-9	+	+	+	+

**ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**  
**Б1.В.ДВ.08.01 Оценка объектов недвижимости**

№ п/п	Индекс контролируемой компетенции	Содержание компетенции (или её части)	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
			Знать:	Уметь:	Владеть:
1	ПК-1	способностью применять знание законов страны для правового регулирования земельных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости,	<b>Знать:</b> законы страны необходимые для правового регулирования земельных отношений, контроля за использованием земель и недвижимости,	<b>Уметь:</b> применять законы страны необходимые для правового регулирования земельных отношений, контроля за использованием земель и недвижимости,	<b>Владеть:</b> навыками применения законов страны необходимых для правового регулирования земельных отношений и контроля за использованием земель и недвижимости,
2	ПК-9	способностью использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ.	<b>Знать:</b> современные технологии при проведении землеустроительных и кадастровых работ.	<b>Уметь:</b> применять современные технологии при проведении землеустроительных и кадастровых работ.	<b>Владеть:</b> навыками применения современных технологий при проведении землеустроительных и ка-

						дастровых работ.
--	--	--	--	--	--	------------------

### ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Индекс контролируемой компетенции (или её части)	№ учебной недели													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	этапы формирования компетенции													
ПК-1	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
ПК-9	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

### ПОКАЗАТЕЛИ И КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ УРОВНЯ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ

№ п/п	Индекс компетенции	Уровень сформированности компетенции		
		Пороговый	Достаточный	Повышенный
1	ПК-1	<b>Знать:</b> законы страны необходимые для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроля за использованием земель и недвижимости,	<b>Знать:</b> законы страны необходимые для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроля за использованием земель и недвижимости, <b>уметь:</b> применять законы страны необходимые для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроля за использованием земель и недвижимости,	<b>Знать:</b> законы страны необходимые для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроля за использованием земель и недвижимости, <b>уметь:</b> применять законы страны необходимые для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроля за использованием земель и недвижимости, <b>владеть:</b> навыками применения законов страны необходимых для правового регулирования земельно-имущественных отношений и контроля за использованием земель и недвижимости.

2	ПК-9	<p><b>Знать:</b> современные технологии при проведении землеустроительных и кадастровых работ,</p>	<p><b>Знать:</b> современные технологии при проведении землеустроительных и кадастровых работ;  <b>уметь:</b> применять современные технологии при проведении землеустроительных и кадастровых работ;</p>	<p><b>Знать:</b> современные технологии при проведении землеустроительных и кадастровых работ;  <b>уметь:</b> применять современные технологии при проведении землеустроительных и кадастровых работ;  <b>владеть:</b> навыками применения современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ.</p>
---	------	--	---	--

### **Компетенции:**

- способностью применять знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости (ПК-1),
- способностью использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ (ПК-9).

### **Вопросы к зачету**

1. Нормативно-правовая база оценки недвижимости в РФ
2. Характеристика федерального закона «Об оценочной деятельности»
3. Характеристика Федеральных стандартов оценки
4. Общая характеристика процесса оценки. Основные этапы.
5. Требования к договору на оценку недвижимости
6. Требования к отчету о результатах оценки
7. Основные исторические этапы развития оценки недвижимости в России
8. Использование результатов оценки в процессе управления недвижимостью
9. Оценочная деятельность. Субъекты и объекты.
10. Права и обязанности оценщиков
11. Саморегулируемые организации оценщиков
12. Основные виды стоимости недвижимости
13. Особенности определения ликвидационной стоимости.
14. Особенности определения инвестиционной стоимости.
15. Особенности определения кадастровой стоимости.
16. Особенности определения рыночной стоимости.
17. Современное состояние рынка оценки в РФ.
18. Информационное обеспечение процесса оценки недвижимости
19. Виды и способы государственного регулирования оценочной деятельности в РФ
20. Виды и способы саморегулирования оценочной деятельности в РФ
21. Инструменты регулирования оценочной деятельности в РФ
22. Принципы оценки, основанные на представлениях пользователя
23. Принципы оценки, связанные с рыночной средой
24. Принципы оценки, связанные с землей, зданиями и сооружениями
25. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования
26. Особенности недвижимости, как объекта оценки
27. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости
28. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод парных продаж
29. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод аналитического внесения поправок
30. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод экспертного внесения поправок

### **Формирование оценки. Критерии и методы оценки качества знаний студентов по дисциплине.**

Оценка «отлично» выставляется студенту в случае глубокого знания программного материала, свободного владения специальной терминологией, грамотного речевого изложения материала, ответа на все дополнительные вопросы, с приведением примеров.

Оценка «хорошо» выставляется студенту при глубоком знании материала, владении специальной терминологией, но с некоторыми неточностями при ответе, при затруднении в ответе на один из дополнительных вопросов.

Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту за поверхностный ответ, неумение владеть специальной терминологией, затруднительные ответы на дополнительные

вопросы, за отсутствие ответа на один из трех вопросов билета.

Оценка «неудовлетворительно» ставится студенту, не давшему ответ на два вопроса билета, не владеющему терминологией по дисциплине, при отсутствии ответов на дополнительные вопросы по программе.

«Зачтено» соответствует ответу студента на оценки «отлично», «хорошо», «удовлетворительно».

«Не зачтено» соответствует ответу студента на оценку «неудовлетворительно».

### **Контрольные вопросы для промежуточной и итоговой аттестации освоения дисциплины**

1. Нормативно-правовая база оценки недвижимости в РФ
2. Характеристика федерального закона «Об оценочной деятельности»
3. Характеристика Федеральных стандартов оценки
4. Общая характеристика процесса оценки. Основные этапы.
5. Требования к договору на оценку недвижимости
6. Требования к отчету о результатах оценки
7. Основные исторические этапы развития оценки недвижимости в России
8. Использование результатов оценки в процессе управления недвижимостью
9. Оценочная деятельность. Субъекты и объекты.
10. Права и обязанности оценщиков
11. Саморегулируемые организации оценщиков
12. Основные виды стоимости недвижимости
13. Особенности определения ликвидационной стоимости.
14. Особенности определения инвестиционной стоимости.
15. Особенности определения кадастровой стоимости.
16. Особенности определения рыночной стоимости.
17. Современное состояние рынка оценки в РФ.
18. Информационное обеспечение процесса оценки недвижимости
19. Виды и способы государственного регулирования оценочной деятельности в РФ
20. Виды и способы саморегулирования оценочной деятельности в РФ
21. Инструменты регулирования оценочной деятельности в РФ
22. Принципы оценки, основанные на представлениях пользователя
23. Принципы оценки, связанные с рыночной средой
24. Принципы оценки, связанные с землей, зданиями и сооружениями
25. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования
26. Особенности недвижимости, как объекта оценки
27. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости
28. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод парных продаж
29. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод аналитического внесения поправок
30. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод экспертного внесения поправок



### Билеты по разделам дисциплины

Утверждаю: Зав. кафедрой 2020 г. <b>Раздел 1.</b>	Кафедра землеустройства и экологии предмет – Типология объектов недвижимости для – Агрономического ф-та 4 - курса
<b>БИЛЕТ №1</b>	
1. Характеристика Федеральных стандартов оценки 2. Общая характеристика процесса оценки. Основные этапы.	

Утверждаю: Зав. кафедрой 2020 г. <b>Раздел 1.</b>	Кафедра землеустройства и экологии предмет – Типология объектов недвижимости для – Агрономического ф-та 4 - курса
<b>БИЛЕТ №2</b>	
1. Нормативно-правовая база оценки недвижимости в РФ 2. Характеристика федерального закона «Об оценочной деятельности»	

Утверждаю: Зав. кафедрой 2020 г. <b>Раздел 1.</b>	Кафедра землеустройства и экологии предмет – Типология объектов недвижимости для – Агрономического ф-та 4 - курса
<b>БИЛЕТ №3</b>	
1. Требования к договору на оценку недвижимости 2. Требования к отчету о результатах оценки	

Утверждаю: Зав. кафедрой 2020 г. <b>Раздел 1.</b>	Кафедра землеустройства и экологии предмет – Типология объектов недвижимости для – Агрономического ф-та 4 - курса
<b>БИЛЕТ №4</b>	
1. Основные исторические этапы развития оценки недвижимости в России 2. Использование результатов оценки в процессе управления недвижимостью	

Утверждаю: Кафедра землеустройства  
и экологии  
Зав. кафедрой предмет – Типология  
объектов недвижимости  
2020 г. для – Агрономического ф-та  
4 - курса

**Раздел 2.**

**БИЛЕТ №1**

1. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования
2. Особенности недвижимости, как объекта оценки

Утверждаю: Кафедра землеустройства  
и экологии  
Зав. кафедрой предмет – Типология  
объектов недвижимости  
2020 г. для – Агрономического ф-та  
4 - курса

**Раздел 2.**

**БИЛЕТ №3**

1. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости
- 2.. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод парных продаж

Утверждаю: Кафедра землеустройства  
и экологии  
Зав. кафедрой предмет – Типология  
объектов недвижимости  
2020 г. для – Агрономического ф-та  
4 - курса

**Раздел 2.**

**БИЛЕТ №2**

1. Принципы оценки, связанные с рыночной средой
2. Принципы оценки, связанные с землей, зданиями и сооружениями

Утверждаю: Кафедра землеустройства  
и экологии  
Зав. кафедрой предмет – Типология  
объектов недвижимости  
2020 г. для – Агрономического ф-та  
4 - курса

**Раздел 2.**

**БИЛЕТ №4**

1. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод аналитического внесения поправок
2. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод экспертного внесения поправок

### Примерные вопросы теста для контроля знаний

**1. Какой принцип гласит, что объект оценки обладает стоимостью в том случае, если он способен удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в данное время?**

- принцип полезности
- принцип замещения
- принцип ожидания
- принцип соответствия

**2. Сертификация услуг по оценке осуществляется**

- Министерством экономического развития и торговли
- Министерством налогов и сборов
- Российским обществом оценщиков
- Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом

**3. При оценке незавершенного строительства наиболее адекватным будут результаты, полученные с помощью:**

- затратного подхода.
- доходного подхода;
- сравнительного подхода;

**4. Что из ниже перечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости?**

- стоимость в обмене
- стоимость, рассчитанная на основе дисконтированных потоков
- стоимость в пользовании
- стоимость для конкретного инвестора

**5. Снижение стоимости загородного дома вследствие архитектурного стиля, вышедшего из моды – это**

- физический износ
- моральный износ
- внешний износ
- внешний и моральный износ

**6. Что из ниже перечисленного является обязательным условием рыночной стоимости?**

- договор, заключенный с профессиональным оценщиком
- объект оценки предлагается к покупке ограниченному кругу лиц
- покупатель и продавец имеют типичную мотивацию
- наличие развитого рынка объектов оценки

**7. Что из ниже перечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?**

- покупатель и продавец имеют общий бизнес
- наиболее вероятная цена сделки
- объект выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты
- стороны хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.

Критерии оценки: тестирование проводится в программе для создания тестов, проведения тестирования и обработки его результатов «SunRayTestOfficePro 5» оценка «отлично» выставляется студенту, если правильных ответов 100%; оценка «хорошо» более 80%; оценка «удовлетворительно» более 60.

### Тематика рефератов и докладов.

1. Понятия оценки недвижимости и основные исторические этапы ее развития.
2. Анализ современной системы оценки недвижимости за рубежом и в РФ.

3. Основные теоретические положения оценки недвижимости.
4. Основные принципы оценки недвижимости.
5. Анализ опыта управления земельными ресурсами в РФ и за рубежом.
6. Оценка объектов недвижимости субъекта РФ.
7. Использование результатов оценки в системе управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях.
8. Использование результатов оценки в системе управления земельными ресурсами в крупных городах.
9. Подходы и методы оценки недвижимости.
10. Особенности информационного обеспечения оценки недвижимости.

Критерии оценки:

- оценка «отлично» выставляется студенту, за отлично подготовленное научное сообщение, четкость формулировок, доступность изложение, культуру речи.
- оценка «хорошо» выставляется студенту за подготовленное научное сообщение, доложенное на предметной конференции.