

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Узунов Федор Владимирович

Должность: Ректор

Дата подписания: 10.06.2026 15:07:58

Уникальный программный ключ:

fd935d10451b860e912264c037858448452bfdb603f94388008e29877a6bcbf5

**АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ»**

**«УНИВЕРСИТЕТ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ»**

**Факультет экономики, управления и юриспруденции**

**Кафедра «Экономика и туризм»**



**УТВЕРЖДАЮ**

**Проректор по учебно-методической работе**

**Г.П. Узунова**

**«02» февраля 2026 г.**

## **ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**Оценка земли и недвижимости**

**Направление подготовки**

**21.03.02 Землеустройство и кадастры**

**Направленность (профиль) Кадастр недвижимости**

**Квалификация выпускника: бакалавр**

**Для всех**

**форм обучения**

**Симферополь 2026**

## 1. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

Средства оценивания в ходе текущего контроля:

- устные опросы в ходе семинарских занятий;
- рефераты;
- тестирование;
- задания, выполняемые в ходе семинарского занятия или рекомендуемые для самостоятельной работы.

ОПК-5 способен осуществлять информационное обеспечение кадастровой и рыночной оценки недвижимости, анализ рынка недвижимости, оценочное зонирование		
ОПК-5.1 Знает задачи, назначение, содержание и принципы кадастровой и рыночной оценки объектов недвижимости, приемы и способы проведения оценочного зонирования, анализа рынка недвижимости	ОПК-5.2 Умеет выполнять сбор, систематизацию и обработку информации для проведения кадастровой и рыночной оценки объектов недвижимости; производить анализ документов, послуживших основанием для расчета стоимости недвижимости; производить анализ сведений об объектах недвижимости в ЕГРН для расчета стоимости недвижимости	ОПК-5.3 Владеет методологией, методами, приемами и порядком проведения оценки объектов недвижимости, оценочного зонирования; методами изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости; навыками анализа рынка недвижимости
1.1 № 1-30 1.3 № 1-30	1.2 № 1-30	1.4 № 1-30
УК-10 способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности		
УК-10.1 Знает законодательство Российской Федерации, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации; законодательство Российской Федерации по налогообложению в сфере земельно-имущественных отношений	УК-10.2 Умеет использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости; использовать основные экономические инструменты для оценки управления и использования недвижимого имущества	УК-10.3 Владеет навыками решения типичных задач в сфере личного экономического планирования использования недвижимости; основными методами оценивания рисков, связанных с оборотом недвижимого имущества

### 1.1 Вопросы к текущему контролю

1. Что такое оценка недвижимости и в каких случаях она проводится?
2. Какие основные цели оценки земли и недвижимости?
3. Какие виды стоимости используют при оценке объектов недвижимости?
4. В чем отличие рыночной стоимости от стоимости в своей реализации?
5. Какие методы оценки недвижимости вам известны? Опишите основные.
6. Что такое затратный метод и когда он применяется?
7. Объясните суть доходного метода оценки недвижимости.
8. В чем заключается сравнительный (рыночный) метод оценки?
9. Какие документы и сведения необходимы для проведения оценки земли?
10. Какие факторы влияют на рыночную стоимость земельного участка?
11. Как учитывается кадастровая стоимость при оценке недвижимости?
12. В чем заключается роль геодезических истаканий в процессе оценки?
13. Какие особенности оценки земли с разным назначением (сельскохозяйственная, жилой, коммерческой)?
14. Что такое кадастровая оценка и как она отличается от рыночной стоимости?
15. Какие ошибки чаще всего допускаются при оценке земли?
16. В чем заключается роль законодательства в процессе оценки недвижимости?
17. Какие показатели используются для определения стоимости земельных участков?
18. Объясните понятие амортизации при оценке недвижимости.
19. В чем суть метода сопоставимых сделок?
20. Какие особенности оценки недвижимости в городской черте?
21. Что такое капитализация дохода?
22. Какое значение имеет анализ рыночных трендов при оценке?
23. Как учитывать временной фактор в оценке земли и недвижимости?
24. Как осуществляется оценка недвижимости с учетом ее физического износа?
25. Какие виды рисков существуют при оценке объектов недвижимости?
26. В чем заключается роль эксперта-оценщика?
27. Что такое оценочная документация и как она оформляется?
28. Какие факторы важны при оценке инвестиционной привлекательности недвижимости?
29. Какие стандарты и нормативы регулируют процесс оценки недвижимости?

30. В чем заключается разница между первичной и переоценкой недвижимости?

## 1.2 Темы рефератов

1. Основные методы оценки недвижимости: сравнительный, затратный и доходный
2. Роль кадастровой стоимости в системе оценки земельных участков
3. Процедура проведения оценки земельных участков для целей налогового учета
4. Особенности оценки земель с разным назначением (жилая, сельскохозяйственная, коммерческая)
5. Влияние кадастровых границ на стоимость земли и объекты недвижимости
6. Анализ современных стандартов оценки недвижимости в России и за рубежом
7. Оценка недвижимости в условиях рыночной экономики
8. Методы определения рыночной стоимости недвижимости при ипотечном кредитовании
9. Влияние географического положения на стоимость земельных участков
10. Оценка земель под коммерческую застройку: особенности и сложности
11. Важность технической документации при оценке недвижимости
12. Исследование факторов, влияющих на стоимость земли в городах и сельской местности
13. Методы оценки инвестиционной привлекательности недвижимости
14. Особенности оценки недвижимости при наследовании и передачи по договору дарения
15. Обзор программ и программных комплексов для автоматизированной оценки недвижимости
16. Законодательное регулирование оценки земли и недвижимости в России
17. Влияние экономических факторов на оценку стоимости земельных участков и объектов недвижимости
18. Методы определения стоимости земли в процессе приватизации и торгов
19. Анализ особенностей оценки земельных участков с ограничениями и обременениями
20. Оценка недвижимости с учетом износа и физического старения

- 21.Современные технологии и инновационные подходы в оценке недвижимости
- 22.Роль экспертных оценок в реализации государственной политики в сфере землеустройства
- 23.Особенности оценки объектов недвижимости с правовым статусом аренды и лизинга
- 24.Влияние экологических факторов на стоимость земельных участков
- 25.Использование геоинформационных систем при оценке земли и недвижимости
- 26.Оценка недвижимости при определении стоимости залога для кредитов
- 27.Особенности оценки иностранных объектов недвижимости и земель в России
- 28.Оценка земельных участков для целей градостроительного планирования
- 29.Влияние инфляционных процессов на актуальность методов оценки недвижимости
- 30.Перспективы развития рынка оценки земли и недвижимости в условиях цифровизации

### 1.3 Тестовые задания

#### 1. Какие методы оценки недвижимости вам известны?

- a) Сравнительный, затратный и доходный
- b) Агрегативный и системный
- c) Инвестиционный и капвложений
- d) Платёжный и налоговый

#### 2. Какие документы подтверждают право собственности на недвижимость?

- a) Выписка из ЕГРН или свидетельство о государственной регистрации
- b) Технический паспорт объекта
- c) Лицензия на строительство
- d) Страховой полис

#### 3. Что такое кадастровая стоимость земельного участка?

- a) Рыночная цена земли по сделкам с аналогичными участками
- b) Определенная государством оценка стоимости земли для налоговых целей
- c) Цена, установленная застройщиком при продаже
- d) Средняя цена аналогичных земельных участков

**4. Какие факторы оказывают влияние на рыночную стоимость недвижимости?**

- a) Месторасположение и инфраструктура
- b) Техническое состояние объекта
- c) Экономическая ситуация в регионе
- d) Все выше перечисленные факторы

**5. Что такое затратный метод оценки недвижимости?**

- a) Метод определения стоимости на базе стоимости аналогичных объектов на рынке
- b) Метод расчета стоимости исходя из затрат на строительство и износа
- c) Метод вычисления стоимости доходом от аренды или эксплуатации
- d) Метод оценки стоимости по сравнению с ценами аналогичных объектов

**6. В каком случае применяется доходный метод оценки?**

- a) При оценке доходного объекта для определения инвестиционной привлекательности
- b) При определении кадастровой стоимости
- c) При оценке земель под сельским хозяйством
- d) При формировании технического паспорта

**7. Какие документы необходимы для проведения оценки недвижимости?**

- a) Правоустанавливающие документы и технический паспорт
- b) Страховой полис и договор аренды
- c) Готовый отчет о стоимости и кадастровый план
- d) Договор купли-продажи и разрешение на строительство

**8. Что такое рыночная цена недвижимости?**

- a) Стоимость, реализуемая на свободном рынке в объективных условиях
- b) Минимальная цена, установленная государством
- c) Цена, определяемая по кадастровой стоимости
- d) Стоимость, рассчитанная по затратному методу

**9. Какие из следующих факторов описывают роль географического положения при оценке?**

- a) Влияние на стоимость и привлекательность участка
- b) Возможность использования для туризма
- c) Расстояние до центральных улиц и объектов инфраструктуры
- d) Все выше указанные

**10. Что характеризует переоценку недвижимости?**

- a) Переоценка осуществляется для обновления рыночной стоимости объекта

- b) Процесс подтверждения правильности технических данных
- c) Пересмотр кадастровой стоимости с учетом изменения законодательства
- d) Все выше перечисленное

"Закончите Предложение"

1. В системе учета и регистрации недвижимости основными документами являются \_\_\_.
2. Государственный кадастр земли содержит информацию о \_\_\_.
3. Регистрация прав на недвижимость осуществляется через государственный орган \_\_\_.
4. Основная цель оценки недвижимости — определение \_\_\_.
5. Одним из основных видов оценки земельных участков является \_\_\_.
6. Метод стоимости затрат применяется при оценке \_\_\_.
7. В процессе оценки недвижимости особое внимание уделяется \_\_\_.
8. Основной документ, необходимый для оценки недвижимости, — это \_\_\_.
9. Влияние расположения объекта недвижимости на его стоимость объясняется \_\_\_.
10. Переоценка недвижимости рекомендуется проводить \_\_\_.

**Установите соответствие между геодезическим понятием и его определением/применением.**

1. А. Свидетельство о регистрации — 1. Документ, подтверждающий право собственности.  
В. Технический паспорт — 2. Технические характеристики объекта.  
С. Выписка из ЕГРН — 3. Информация о правах и обременениях.  
D. Договор купли-продажи — 4. Сделка между сторонами.  
Соответствие: А-?, В-?, С-?, D-?

2. А. Кадастровый паспорт — 1. Документ, содержащий технические данные объекта недвижимости.  
В. Акт обследования — 2. Документ, фиксирующий состояние объекта.  
С. Свидетельство о собственности — 3. Документ, подтверждающий право владения.

D. Акта приема-передачи — 4. Документ, подтверждающий передачу имущества.

Соответствие: А-?, В-?, С-?, D-?

3. А. Земельный участок — 1. Объект оценки для определения кадастровой стоимости.

В. Здание — 2. Строение, оцениваемое по рыночной стоимости.

С. Помещение — 3. Внутренний объект внутри здания.

D. Документ о разрешении на строительство — 4. Разрешение на возведение объекта.

Соответствие: А-?, В-?, С-?, D-?

4. А. Рыночная оценка — 1. Метод определения стоимости по продаваемым аналогам.

В. Затратный метод — 2. Определение стоимости исходя из затрат на строительство.

С. Доходный метод — 3. Определение стоимости исходя из доходов от объекта.

D. Историческая стоимость — 4. Стоимость, которую заплатили за объект при предыдущей покупке.

Соответствие: А-?, В-?, С-?, D-?

5. А. Земельный кадастр — 1. Единая система учета земельных участков.

В. Техусловия — 2. Документ, регламентирующий подключение коммуникаций.

С. Техпаспорт — 3. Документ с техническими характеристиками объекта.

D. Специальное разрешение — 4. Лицензия или разрешение на строительство.

Соответствие: А-?, В-?, С-?, D-?

6. А. Региональная оценка — 1. Оценка стоимости конкретного объекта.

В. Государственная кадастровая стоимость — 2. Оценка, установленная законом.

С. Коммерческая оценка — 3. Оценка, проводимая для целей сделки.

D. Страховая — 4. Оценка для определения страховой суммы.

Соответствие: А-?, В-?, С-?, D-?

7. А. Публичная кадастровая карта — 1. Визуальное отображение земельных участков.

В. Кадастровое деление — 2. Разделение земельных участков на категории.

С. Кадастровая стоимость — 3. Оценка для налоговых целей.

D. Обременение — 4. Ограничения или ограничения использования земли.

Соответствие: А-?, В-?, С-?, D-?

8. А. Акт о техническом состоянии — 1. Документ, подтверждающий техническое состояние объекта.

В. Акт обследования — 2. Документ, фиксирующий состояние объекта недвижимости.

С. Констатация стоимости — 3. Отчет о рыночной стоимости.

D. Оценочный отчет — 4. Документ, проведенный специалистом.

Соответствие: А-?, В-?, С-?, D-?

9. А. Акт собственности — 1. Документ, подтверждающий право владения.

В. Кадастровый план — 2. План земельного участка или объекта.

С. Свидетельство о регистрации — 3. Документ, подтверждающий права.

D. Разрешение на строительство — 4. Документ, разрешающий построить объект.

Соответствие: А-?, В-?, С-?, D-?

10. А. Оценка для залога — 1. Оценка, используемая при обеспечении кредита.

В. Оценка для налоговых целей — 2. Оценка, установленная государством.

С. Комплексная оценка — 3. Оценка стоимости объекта в целом.

D. Специальная оценка — 4. Оценка, проводимая для юридических целей.

Соответствие: А-?, В-?, С-?, D-?

#### 1.4 Задания

### Раздел 1. Основы оценки недвижимости и земельных участков

Задача 1:

На земельном участке площадью 1500 кв.м. определена кадастровая стоимость 1 кв.м. — 2000 рублей. Какова общая кадастровая стоимость участка?

Задача 2:

При оценке квартиры площадью 60 кв.м., рыночная цена за 1 кв.м. составляет 100 000 рублей. Какова общая рыночная стоимость квартиры?

Задача 3:

Земельный участок стоимостью 300 000 рублей был оценен с коэффициентом 1,2. Какая итоговая оценка?

Задача 4:

Оценщик определил рыночную стоимость жилого дома в 3 000 000 рублей. В договоре учтены затраты на реконструкцию в 500 000 рублей. Какова себестоимость объекта?

Задача 5:

Были проведены две оценки одного земельного участка — рыночная и кадастровая. Рыночная оценка — 1 500 000 рублей, кадастровая — 1 200 000 рублей. На какую сумму больше всего ориентируется продавец?

## **Раздел 2. Методы оценки недвижимости**

Задача 6:

При использовании затратного метода, стоимость нового здания — 5 000 000 рублей. Амортизация составляет 20%. Какая текущая стоимость здания?

Задача 7:

Оценка по доходному методу показывает, что ожидаемый ежегодный доход по объекту — 600 000 рублей. Нормативная ставка доходности — 12%. Какая оценочная цена объекта?

Задача 8:

Производственная база была оценена методом сравнительного анализа. В качестве аналогов использовались объекты с ценой 4 000 000 и 4 200 000 рублей. Какая цена наиболее вероятна для оценки?

Задача 9:

Оценщик использовал метод капитализации дохода и получил доход 100 000 рублей в месяц. Определите годовую доходность и итоговую оценочную стоимость, если ставка капитализации — 10%.

Задача 10:

Изучая земельный участок, оценщик пришёл к выводу, что его рыночная стоимость определяется по ценам за 1 кв.м., равным 2 500 рублей, на основании анализа аналогичных участков. Площадь участка — 2000 кв.м.

## **Раздел 3. Документация и техническая оценка**

Задача 11:

Для определения кадастровой стоимости земельного участка требуется технический паспорт, который содержит информацию о площади и характеристиках. Какие основные показатели должны быть отражены?

Задача 12:

В какой документации обычно фиксируется рыночная стоимость дома или квартиры?

Задача 13:

Для оценки кадастровой стоимости участка используют его технические характеристики. Какие из них могут влиять на стоимость?

Задача 14:

Перед началом оценки недвижимости оценщик запрашивает для анализа следующие документы: технический паспорт, выписку из ЕГРП, кадастровый план. Какие из них необходимы для оценки рыночной стоимости?

Задача 15:

В результате оценки земельного участка оформляется отчёт. Какие основные разделы должны быть включены в этот отчёт?

#### **Раздел 4. Практические задачи и расчет стоимости**

Задача 16:

На земельном участке площадью 800 кв.м. установлена кадастровая стоимость 2500 рублей за 1 кв.м. Какая общая кадастровая стоимость участка?

Задача 17:

Оценщик определил рыночную стоимость жилого дома по методу сравнения с аналогами: 3 объекта оценены в 4 200 000, 4 300 000 и 4 500 000 рублей. Какова приблизительная оценка стоимости дома?

Задача 18:

Участок земли оценен по затратному методу: затраты на строительство нового объекта — 6 000 000 рублей, износ — 15%. Какова текущая стоимость объекта?

Задача 19:

Владелец дома хочет застраховать его, и оценка стоимости по страховому случаю — 10 000 000 рублей. Какую сумму необходимо указать в страховом полисе?

Задача 20:

Рыночная цена квартиры — 5 000 000 рублей. В договоре указана скидка 8%. Какая стоимость квартиры с учетом скидки?

Задача 21:

Планируется продажа земельного участка площадью 1200 кв.м. Кадастровая стоимость за кв.м. — 1800 рублей. Какая предполагаемая цена?

Задача 22:

Объект недвижимости сдаётся в аренду. Ежегодный доход по аренде — 600 000 рублей. Ставка капитализации — 8%. Какая оценочная стоимость объекта по доходному методу?

Задача 23:

Общий масштаб карты — 1:5000. Расстояние между двумя объектами на карте — 6 см. Определите их реальное расстояние.

Задача 24:

В пределах земельного участка площадью 2500 кв.м. оценка показывает рыночную стоимость 4 500 000 рублей. Какая цена за 1 кв.м.?

Задача 25:

Цена земли по кадастровой оценке — 2200 рублей за кв.м. Общая площадь участка — 1800 кв.м. Какова кадастровая стоимость участка?

Задача 26:

Объект оценен с помощью доходного метода. Ожидаемый доход — 720 000 рублей в год. Нормативная ставка доходности — 9%. Найдите рыночную стоимость объекта.

Задача 27:

На объекте строятся новые здания, стоимость строительства — 8 000 000 рублей. Износ составляет 10%. Какова текущая стоимость?

Задача 28:

В результате оценки земельного участка выявлена рыночная стоимость 1 350 000 рублей. В документах указана кадастровая стоимость — 1 200 000 рублей. Чем отличается оценка?

Задача 29:

Стоимость квартиры по рыночной стоимости — 7 000 000 рублей. В случае продажи риелторской комиссией взимается 3%. Какая сумма после вычета комиссии?

Задача 30:

Для оценки коммерческой недвижимости использовался сравнительный

метод. Объекты аналогичного типа оценены в диапазоне цен — 8 000 000 до 8 500 000 рублей. Какую сумму стоит взять за ориентир?

## 2. КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

Вид контроля	Наименование работы	Наименование оценочных средств	Шкала оценивания
Текущий контроль	Вопросы для обсуждения на занятиях; Устные опросы по ранее изученному материалу; Письменные работы: рефераты, тестовые задания; Практические задания; Рефераты и доклады по темам (вопросам), вынесенным на самостоятельную работу.	Оценка выступлений на практическом (семинарском) занятии, проверка заданий, устный опрос, оценивание докладов, рефератов	отлично хорошо удовлетворительно неудовлетворительно

### Критерии оценивания устных ответов обучающихся

Шкала оценивания	Характеристика оценивания
отлично	оценивается ответ, который показывает прочные знания основных процессов изучаемой предметной области, отличается глубиной и полнотой раскрытия темы; владение терминологическим аппаратом; умение объяснять сущность, явлений, процессов, событий, делать выводы и обобщения, давать аргументированные ответы, приводить примеры; свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа.
хорошо	оценивается ответ, обнаруживающий прочные знания основных процессов изучаемой предметной области, отличается глубиной и полнотой раскрытия темы; владение терминологическим аппаратом; умение объяснять сущность, явлений, процессов, событий, делать выводы и обобщения, давать аргументированные ответы, приводить примеры; свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа. Однако допускается одна - две неточности в ответе.
удовлетворительно	оценивается ответ, свидетельствующий в основном о знании процессов изучаемой предметной области, отличающийся недостаточной глубиной и полнотой раскрытия темы; знанием основных вопросов теории; слабо сформированными навыками анализа явлений, процессов, недостаточным умением давать аргументированные ответы и приводить примеры; недостаточно свободным владением монологической речью, логичностью и последовательностью ответа. Допускается несколько ошибок в содержании ответа.
неудовлетворительно	оценивается ответ, обнаруживающий незнание процессов изучаемой предметной области, отличающийся неглубоким раскрытием темы; незнанием основных вопросов теории, несформированными навыками анализа явлений, процессов; неумением давать аргументированные ответы, слабым владением монологической речью, отсутствием логичности и последовательности. Допускаются серьезные ошибки в содержании ответа.

### Критерии оценивания работы обучающихся на семинарских занятиях

Шкала оценивания	Показатели	Критерии
------------------	------------	----------

Шкала оценивания	Показатели	Критерии
Отлично	1. Полнота выполнения практического и тестового задания (полнота ответа); 2. Своевременность выполнения задания; 3. Последовательность и рациональность выполнения практического задания (логичность и четкость ответа);	Задание решено самостоятельно. При этом составлен правильный алгоритм решения задания, в логических рассуждениях, в выборе формул и решении нет ошибок, получен верный ответ, задание решено рациональным способом. Дан правильный и исчерпывающий ответ на поставленные теоретические и тестовые вопросы, в которых обучающийся показал всестороннее системное знание программного материала, усвоение основной и дополнительной литературы, четкое владение понятийным аппаратом.
Хорошо	4. Правильность ответов на вопросы; 5. Самостоятельность решения (владение дополнительным материалом); 6. Знание нормативно-законодательной базы и терминологии курса	Задание решено с помощью преподавателя. При этом составлен правильный алгоритм решения задания, в логическом рассуждении и решении нет существенных ошибок; правильно сделан выбор формул для решения; есть объяснение решения, но задание решено нерациональным способом или допущено не более двух несущественных ошибок, получен верный ответ. На поставленные теоретические и тестовые вопросы, при которых обучающийся показал достаточный уровень знаний основного программного материала: освоение информации лекционного курса и учебных пособий, овладение понятийным аппаратом, методикой исследований при попытке анализа различных ситуаций.
Удовлетворительно		Задание решено с подсказками преподавателя. Задание решено в общем виде. Обучающийся показал средний уровень знаний основного программного материала, но не мог убедительно аргументировать свой ответ, ошибся в использовании понятийного аппарата, показал недостаточные знания литературных источников.
Неудовлетворительно		Задание не решено. Обучающийся продемонстрировал значительные пробелы в знаниях основного программного материала, не аргументировал свой ответ, показал неудовлетворительные знания понятийного аппарата и специальной литературы.

### Критерии оценивания рефератов

Средство контроля	Критерии оценивания	Шкала оценивания
Реферат	Выполнены все требования к написанию и защите реферата: обозначена проблема и обоснована её актуальность, сделан краткий анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция, сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём, соблюдены требования к внешнему оформлению, даны правильные ответы на дополнительные вопросы.	отлично

	Реферат раскрывает поднятую проблематику в полном объеме.	
	Основные требования к реферату и его защите выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём реферата; имеются упущения в оформлении; на дополнительные вопросы при защите даны неполные ответы. В реферате имеются неточности и предметная область выступления раскрыта не в полной мере.	хорошо
	Имеются существенные отступления от требований к реферированию. В частности: тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании реферата или при ответе на дополнительные вопросы; во время защиты отсутствует вывод. В реферате не в полной степени раскрыт понятийный аппарат, имеются существенные неточности в процессе формирования выводов.	удовлетворительно
	Тема реферата не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы. Тема реферата не раскрыта или выполнена не по существу ранее поставленного вопроса. Реферат не сдан / доклад не сделан.	неудовлетворительно

### Критерии оценивания тестов

Средство контроля	Критерии оценивания – процент положительных ответов	Шкала оценивания
Тестирование	90-100	отлично
	70-89	хорошо
	40-69	удовлетворительно
	< 39	неудовлетворительно

### 3. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Средства оценивания в ходе промежуточной аттестации:

- вопросы для экзамена;
- практические задания экзамена.

ОПК-5 способен осуществлять информационное обеспечение кадастровой и рыночной оценки недвижимости, анализ рынка недвижимости, оценочное зонирование		
ОПК-5.1 Знает задачи, назначение, содержание и принципы кадастровой и рыночной оценки объектов недвижимости, приемы и способы проведения оценочного зонирования, анализа рынка недвижимости	ОПК-5.2 Умеет выполнять сбор, систематизацию и обработку информации для проведения кадастровой и рыночной оценки объектов недвижимости;	ОПК-5.3 Владеет методологией, методами, приемами и порядком проведения оценки объектов недвижимости, оценочного зонирования; методами изучения научно-технической

	производить анализ документов, послуживших основанием для расчета стоимости недвижимости; производить анализ сведений об объектах недвижимости в ЕГРН для расчета стоимости недвижимости	информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости; навыками анализа рынка недвижимости
1.3 № 1-30 1.3 № 1-30	1.2 № 1-30	1.4 № 1-30
УК-10 способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности		
УК-10.1 Знает законодательство Российской Федерации, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации; законодательство Российской Федерации по налогообложению в сфере земельно-имущественных отношений	УК-10.2 Умеет использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости; использовать основные экономические инструменты для оценки управления и использования недвижимого имущества	УК-10.3 Владеет навыками решения типичных задач в сфере личного экономического планирования использования недвижимости; основными методами оценивания рисков, связанных с оборотом недвижимого имущества
1.4 № 1-30	1.3 № 1-30	1.4 № 1-30

### 3.1 Вопросы к зачету

1. Что такое рыночная стоимость недвижимости?
2. Какие основные методы оценки используются при определении стоимости недвижимости?
3. В чем заключается сравнительный метод оценки?
4. Как рассчитывается стоимость по затратному методу?
5. В чем суть доходного подхода к оценке недвижимости?
6. Какие документы необходимы для проведения оценки земельного участка?
7. Что такое кадастровая стоимость и чем она отличается от рыночной?
8. Какие факторы влияют на стоимость земли?

9. Что такое технический паспорт объекта недвижимости?
10. Как определяется рыночная цена квартиры по сравнению с кадастровой оценкой?
11. В чем заключается особенность оценки земельных участков под коммерческую застройку?
12. Какие методы оценки обычно применяются для многоэтажных жилых комплексов?
13. Что такое коэффициент износа, и как он учитывается в оценке?
14. Когда используют метод сравнительных продаж?
15. В чем разница между оценкой по рыночной стоимости и ликвидационной стоимости?
16. Какие основные разделы включает отчёт об оценке недвижимости?
17. Что такое капитализация дохода и как она применяется в оценке недвижимости?
18. Какие особенности оценивания земельных участков с ограничениями и сервитутами?
19. Чем отличается оценка недвижимости по кадастру от рыночной?
20. Объясните понятие «амортизация» при оценке недвижимости.
21. Какие нормативы и стандарты регламентируют процесс оценки земли и недвижимости?
22. Что такое нормативная ставка доходности и как она используется?
23. Какие существуют особенности оценки земельного участка, расположенного в пригороде?
24. Почему важно учитывать местоположение объекта при его оценке?
25. Какие виды стоимости недвижимости выделяются в рамках оценки?
26. Для чего нужен технико-экономический анализ при оценке?
27. Что включает в себя сравнительный анализ аналогичных объектов?
28. Какие риски могут влиять на результат оценки недвижимости?
29. Чем отличается оценка жилого дома от оценки коммерческой недвижимости?
30. Какие выводы можно сделать на основе проведённой оценки земельного участка?

### **3.2. Практические задания к экзамену**

1. Оцените рыночную стоимость квартиры площадью 70 кв.м., если средняя цена за кв.м. — 120 000 рублей.
2. Земельный участок площадью 1500 кв.м. имеет кадастровую стоимость 2000 рублей за кв.м. Рассчитайте общую кадастровую стоимость.

3. Методом сравнительного анализа оцените стоимость аналогичного объекта, если цены за м<sup>2</sup> — 50 000, 52 000, 48 000 рублей.
4. Затратный метод: стоимость нового жилого дома — 5 000 000 рублей, износ — 15%. Какая его текущая стоимость?
5. По доходному методу оцените стоимость коммерческой недвижимости, при ежегодном доходе 1 200 000 рублей и ставке капитализации 10%.
6. Оцените земельный участок, если цена за 1 кв.м. — 2500 рублей, а площадь — 2000 кв.м.
7. В отчёте о рыночной оценке указана стоимость квартиры — 6 000 000 рублей, а кадастровая — 4 800 000 рублей. Какие выводы можно сделать?
8. Оценка строений по затратному методу: стоимость строительства — 8 000 000 рублей, амортизация — 20%.
9. Определите текущую стоимость участка, если кадастровая стоимость — 1 800 000 рублей при площади 900 кв.м.
10. Произведите расчет стоимости по методу дохода для объекта, при месячном доходе 80 000 рублей и ставке — 12%.
11. Подберите аналогичные объекты, если цены за м<sup>2</sup> составляют 40 000, 42 000 и 38 000 рублей.
12. В чем разница между рыночной и ликвидной стоимостью?
13. Рассчитайте амортизацию здания, если его первоначальная стоимость — 10 000 000 рублей, а норматив износа — 25%.
14. Определите рыночную стоимость земельного участка с нормативной ценой 1800 рублей за кв.м. и площадью 1000 кв.м.
15. В отчёте указана рыночная цена по сравнению с кадастровой: 3 500 000 руб. и 2 800 000 руб. соответственно. Что это означает?
16. Оцените земельный участок с ограничениями, если его рыночная стоимость — 2 500 000 рублей, а кадастровая — 2 200 000 рублей.
17. К примеру, стоимость объекта недвижимости по методу сравнений — 4 250 000 рублей. Какие аналоги использовались?
18. Рассчитайте коэффициент износа, если восстановительная стоимость объекта — 6 000 000 рублей, а его текущая рыночная — 4 800 000 рублей.
19. В чем заключается особенность оценки коммерческой недвижимости в сравнении с жилой?
20. Определите нормативную ставку доходности, если при доходе 1 440 000 рублей и стоимости объекта — 12 000 000 рублей.

21. Используя доходный подход, оцените стоимость недвижимости, если ожидаемый доход — 1 000 000 рублей в год, ставка — 8%.
22. Определите цену земли при данных данных: пл. — 2 000 кв.м., цена за кв.м. — 2200 руб.
23. Для оценки объекта взяли аналогичный по характеристикам объект за 4 500 000 рублей. Какие факторы влияют на корректировки?
24. Рассчитайте остаточную стоимость здания, если на момент оценки оно первоначально стоило 8 000 000 рублей, а износ — 20%.
25. На участке площадью 1000 кв.м. выявлена кадастровая стоимость 1 500 рублей за кв.м. Какова общая стоимость?
26. Оценщик использовал сравнительный метод и получил цену 5 000 000 рублей. Какие параметры могли повлиять на результат?
27. Рассчитайте стоимость жилого дома с рыночными ценами аналогичных объектов в диапазоне 3 800 000 — 4 200 000 рублей.
28. Какие основные виды стоимости выделяют при оценке земли и недвижимости?
29. В каких случаях применяют оценку по затратному методу?
30. В чем заключается разница между оценками для целей ипотечного кредитования и для продажи?

#### **4. КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ**

##### **Шкала оценивания уровня сформированности компетенций (по пятибалльной системе) экзамен**

Формируемые уровни освоения компетенций	Критерии оценивания	Шкала оценивания
Высокий уровень	Изложено правильное понимание вопроса, четко и самостоятельно дан исчерпывающий ответ, содержание раскрыто полно, профессионально, грамотно. Обучающимся усвоена взаимосвязь основных понятий дисциплины в их значении для приобретаемой профессии. Отражает успешное и систематическое применение навыков и умений по данной дисциплине в соответствии с ФГОС.	отлично

Базовый уровень	Изложено правильное понимание вопроса, дано достаточно подробное описание предмета ответа, приведены и раскрыты в тезисной форме основные понятия, относящиеся к предмету ответа. Ответ отражает полное знание учебно-программного материала, систематический характер знаний по дисциплине, а также наличие базового уровня овладения практическими умениями и навыками по данной дисциплине в соответствии с ФГОС	хорошо
Пороговый уровень	Ответ отражает теоретические знание основного учебно-программного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по профессии. Данная оценка может быть выставлена обучающемуся, допустившему неточности в ответе, но обладающими необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя, отмечен начальный уровень овладения практическими умениями и навыками по данной дисциплине в соответствии с ФГОС	удовлетворительно
Неудовлетворительный уровень	При ответе обучающегося обнаружено отсутствие знаний, умений и навыков и/или фрагментарные знания основного учебно-программного материала.	неудовлетворительно

**Текущий контроль и промежуточная аттестация** осуществляются в соответствии с «Положением о текущей и промежуточной аттестации обучающихся в Автономной некоммерческой организации «Образовательная организация высшего образования» «Университет экономики и управления».

Вид промежуточной аттестации – экзамен.

Форма проведения промежуточной аттестации – письменный экзамен

## Ответы на текущие задания

1. Какие методы оценки недвижимости вам известны?
  - a) Сравнительный, затратный и доходный
2. Какие документы подтверждают право собственности на недвижимость?
  - a) Выписка из ЕГРН или свидетельство о государственной регистрации
3. Что такое кадастровая стоимость земельного участка?
  - b) Определенная государством оценка стоимости земли для налоговых целей
4. Какие факторы оказывают влияние на рыночную стоимость недвижимости?
  - d) Все выше перечисленные факторы
5. Что такое затратный метод оценки недвижимости?
  - b) Метод расчета стоимости исходя из затрат на строительство и износа
6. В каком случае применяется доходный метод оценки?
  - a) При оценке доходного объекта для определения инвестиционной привлекательности
7. Какие документы необходимы для проведения оценки недвижимости?
  - a) Правоустанавливающие документы и технический паспорт
8. Что такое рыночная цена недвижимости?
  - a) Стоимость, реализуемая на свободном рынке в объективных условиях
9. Какие из следующих факторов описывают роль географического положения при оценке?
  - d) Все выше указанные
10. Что характеризует переоценку недвижимости?
  - d) Все выше указанное

## Ответы на 10 Тестов "Закончите Предложение"

1. В системе учета и регистрации недвижимости основными документами являются **свидетельство о собственности и технический паспорт**.
2. Государственный кадастр земли содержит информацию о **правовом статусе земельных участков и их характеристиках**.

3. Регистрация прав на недвижимость осуществляется через государственный орган **Росреестр**.
4. Основная цель оценки недвижимости — определение **рыночной стоимости объекта**.
5. Одним из основных видов оценки земельных участков является **рыночная оценка**.
6. Метод стоимости затрат применяется при оценке **недвижимости с высоким уровнем физического износа**.
7. В процессе оценки недвижимости особое внимание уделяется **анализу рыночных трендов и сравнимых сделок**.
8. Основным документом, необходимым для оценки недвижимости, — это **технический паспорт или план объекта**.
9. Влияние расположения объекта недвижимости на его стоимость объясняется **удобством доступа к инфраструктуре и транспортным магистралям**.
10. Переоценка недвижимости рекомендуется проводить **периодически и при значительных изменениях рыночной ситуации**.

**Ответы для тестов на соответствие (для преподавателя):**

1.
  - A - 1. Документ, подтверждающий право собственности.
  - B - 2. Технические характеристики объекта.
  - C - 3. Информация о правах и обременениях.
  - D - 4. Сделка между сторонами.
2.
  - A - 1. Документ, содержащий технические данные объекта недвижимости.
  - B - 2. Документ, фиксирующий состояние объекта.
  - C - 3. Документ, подтверждающий право владения.
  - D - 4. Документ, подтверждающий передачу имущества.
3.
  - A - 1. Объект оценки для определения кадастровой стоимости.
  - B - 2. Строеение, оцениваемое по рыночной стоимости.

- С - 3. Внутренний объект внутри здания.
- D - 4. Разрешение на возведение объекта.

4.

- A - 1. Метод определения стоимости по продаваемым аналогам.
- B - 2. Определение стоимости исходя из затрат на строительство.
- С - 3. Определение стоимости исходя из доходов от объекта.
- D - 4. Стоимость, которую заплатили за объект при предыдущей покупке.

5.

- A - 1. Единая система учета земельных участков.
- B - 2. Документ, регламентирующий подключение коммуникаций.
- С - 3. Документ с техническими характеристиками объекта.
- D - 4. Лицензия или разрешение на строительство.

6.

- A - 1. Оценка стоимости конкретного объекта.
- B - 2. Оценка, установленная законом.
- С - 3. Оценка, проводимая для целей сделки.
- D - 4. Оценка для определения страховой суммы.

7.

- A - 1. Визуальное отображение земельных участков.
- B - 2. Разделение земельных участков на категории.
- С - 3. Оценка для налоговых целей.
- D - 4. Ограничения или ограничения использования земли.

8.

- A - 1. Документ, подтверждающий техническое состояние объекта.
- B - 2. Документ, фиксирующий состояние объекта недвижимости.
- С - 3. Отчет о рыночной стоимости.
- D - 4. Документ, проведенный специалистом.

9.

- A - 1. Документ, подтверждающий право владения.
- B - 2. План земельного участка или объекта.
- С - 3. Документ, подтверждающий права.
- D - 4. Документ, разрешающий построить объект.

10.

- A - 1. Оценка, используемая при обеспечении кредита.
- B - 2. Оценка, установленная государством.

С - 3. Оценка стоимости объекта в целом.

Д - 4. Оценка, проводимая для юридических целей.

1.4 Ответы на задачи:

### **Раздел 1. Основы оценки недвижимости и земельных участков**

Задача 1:

$1500 \text{ кв.м.} \times 2000 \text{ руб.} = 3\,000\,000 \text{ рублей}$

Задача 2:

$60 \text{ кв.м.} \times 100\,000 \text{ руб.} = 6\,000\,000 \text{ рублей}$

Задача 3:

$300\,000 \times 1,2 = 360\,000 \text{ руб.}$

Задача 4:

$3\,000\,000 + 500\,000 = 3\,500\,000 \text{ рублей себестоимость}$

Задача 5:

Рыночная — 1 500 000 руб., кадастровая — 1 200 000 руб.

Больше — рыночная оценка

### **Раздел 2. Методы оценки недвижимости**

Задача 6:

$5\,000\,000 \times (1 - 0,2) = 4\,000\,000 \text{ рублей}$

Задача 7:

$600\,000 \times 12 / 0,12 = \text{главная оценка} — 6\,000\,000 \text{ рублей}$

Задача 8:

Средняя цена —  $(4\,000\,000 + 4\,200\,000) / 2 = 4\,100\,000 \text{ рублей}$

Задача 9:

Годовой доход — 1 200 000 руб., ставка — 10%

Оценка =  $1\,200\,000 / 0,10 = 12\,000\,000 \text{ рублей}$

Задача 10:

Цена за 1 кв.м. — 2 500 руб.

Площадь — 2000 кв.м.

Общая цена —  $2\,500 \times 2000 = 5\,000\,000 \text{ рублей}$

### **Раздел 3. Документация и техническая оценка**

Задача 11:

Площадь, характеристики, кадастровый номер, адрес.

Задача 12:

В отчётах об оценке, договоре купли-продажи, экспертизе.

Задача 13:

Площадь, категория земли, назначение, расположение, коммуникации.

Задача 14:

Технический паспорт, кадастровый план, выписка из ЕГРП.

Задача 15:

Описание объекта, характеристика, оценка, выводы, приложения.

#### **Раздел 4. Практические задачи и расчет стоимости**

Задача 16:

$800 \times 2500 = 2\,000\,000$  рублей

Задача 17:

$(4\,200\,000 + 4\,300\,000 + 4\,500\,000) / 3 \approx 4\,333\,333$  рублей

Задача 18:

$6\,000\,000 \times (1 - 0,15) = 5\,100\,000$  рублей

Задача 19:

10 000 000 рублей

Задача 20:

$5\,000\,000 \times (1 - 0,08) = 4\,600\,000$  рублей

Задача 21:

$1200 \times 1800 = 2\,160\,000$  рублей

Задача 22:

$600\,000 \times 12 / 0,08 = 9\,000\,000$  рублей

Задача 23:

$6\text{ см} \times 5000 = 30\,000$  метров (или 30 км)

Задача 24:

$4\,500\,000 / 2500 = 1800$  рублей за кв.м.

Задача 25:

$1800 \times 2200 = 3\,960\,000$  рублей

Задача 26:

$$720\,000 / 0,09 = 8\,000\,000 \text{ рублей}$$

Задача 27:

$$8\,000\,000 \times (1 - 0,10) = 7\,200\,000 \text{ рублей}$$

Задача 28:

Разница в оценках — рынок выше кадастровой, отличие — в методике (различные подходы).

Задача 29:

$$7\,000\,000 - (3\% \text{ от } 7\,000\,000) = 7\,000\,000 - 210\,000 = 6\,790\,000 \text{ рублей}$$

Задача 30:

В диапазоне — примерно 8 250 000 рублей (средняя между 8 000 000 и 8 500 000).

Ответы на экзаменационные задачи

- 1.
- 70 кв.м.  $\times$  120 000 = **8 400 000 рублей**
2. 1500 кв.м.  $\times$  2000 = **3 000 000 рублей**
3. Средняя цена:  $(50\,000 + 52\,000 + 48\,000) / 3 =$  **50 667 рублей/м<sup>2</sup>**
4.  $5\,000\,000 \times (1 - 0,15) =$  **4 250 000 рублей**
5.  $1\,200\,000 / 0,10 =$  **12 000 000 рублей**
6.  $2000 \times 2500 =$  **5 000 000 рублей**
7. Рыночная цена выше — возможно, рыночная превышает кадастровую.
8.  $8\,000\,000 \times (1 - 0,20) =$  **6 400 000 рублей**
9.  $900 \text{ кв.м.} \times 1800 =$  **1 620 000 рублей**
10. Месячный доход —  $80\,000 \times 12 = 960\,000$ ; оценка по доходу:  $960\,000 / 0,12 =$  **8 000 000 рублей**
11. Аналоги: 40 000, 42 000, 38 000 рублей/м<sup>2</sup> (подбираются по характеристикам).
12. Рыночная — цена на рынке; ликвидная — максимально возможная при быстром продаже.
13.  $10\,000\,000 \times 0,25 =$  **2 500 000 рублей амортизации**
14.  $1000 \text{ кв.м.} \times 1800 \text{ рублей} =$  **1 800 000 рублей**
15. Варианты показывают разницу в оценках: рыночная — выше, чем кадастровая.
16. Рыночная выше — возможно, ограничение снижает цену.
17. Аналоги использовали похожие объекты с ценами около 4 250 000 рублей.
18. Коэффициент износа =  $(6\,000\,000 - 4\,800\,000) / 6\,000\,000 \approx 0,2$  (20%)

19. Оценка для бизнеса — больше акцент на доходность, риск, местоположение.
20.  $1\ 440\ 000 / 12\ 000\ 000 = 0,12$  или 12% ставка.
21. Оценка:  $1\ 000\ 000 / 0,08 = \mathbf{12\ 500\ 000}$  рублей
22.  $2000\ \text{кв.м.} \times 2200 = \mathbf{4\ 400\ 000}$  рублей
23. Корректировки — близость к рынку, состояние, характеристика аналогов.
24. Остаточная стоимость:  $8\ 000\ 000 \times (1 - 0,20) = \mathbf{6\ 400\ 000}$  рублей
25.  $1000 \times 1\ 500 = \mathbf{1\ 500\ 000}$  рублей
26. Аналоги, характеристики, состояние, местоположение.
27. Ориентировочно около 4 000 000 рублей, примерно посередине диапазона.
28. Рыночная, ликвидная, затратная, доходная.
29. При значительных затратах на строительство или восстановление.
30. Для кредита — менее рискованная, для продажи — рыночная, реальная цена.