

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
СТАВРОПОЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**УТВЕРЖДАЮ**

Директор/Декан  
института агробиологии и  
природных ресурсов  
Есаулко Александр Николаевич

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ (ОЦЕНОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ)**

**Б1.В.ДВ.01.01 Оценка объектов недвижимости**

21.03.02 Землеустройство и кадастры

Оценка и мониторинг объектов недвижимости

бакалавр

очная

## 1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций ОП ВО и овладение следующими результатами обучения по дисциплине:

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
--------------------------------	--	---

## 2. Перечень оценочных средств по дисциплине

№	Наименование раздела/темы	Семестр	Код индикаторов достижения компетенций	Оценочное средство проверки результатов достижения индикаторов компетенций
1.	1 раздел. Оценка стоимости недвижимости			
1.1.	Основные понятия недвижимости. Классификация объектов недвижимости	8		
1.2.	Информационное обеспечение оценки недвижимо-сти. Нормативно-правовая основа оценки	8		
1.3.	Регулирование оценочной деятельности. Принципы оценки земельных участков	8		
1.4.	Методика кадастровой оценки земель. Земельный налог и арендная плата.	8		
1.5.	Особенности оценки не-движимости. Сбор и анализ информации, необходимой для оценки недвижимости	8		
1.6.	Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.	8		
1.7.	Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.	8		
1.8.	Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.	8		
1.9.	Оценка стоимости недвижимости доходным подходом.	8		
1.10.	контроль	8		
	Промежуточная аттестация			Эк

## 3. Оценочные средства (оценочные материалы)

Примерный перечень оценочных средств для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде (Оценочные материалы)
	Текущий контроль		
			Для оценки знаний
			Для оценки умений
			Для оценки навыков

Промежуточная аттестация			
1	Экзамен	Средство контроля усвоения учебного материала и формирования компетенций, организованное в виде беседы по билетам с целью проверки степени и качества усвоения изучаемого материала, определить необходимость введения изменений в содержание и методы обучения.	Комплект экзаменационных билетов

**4. Примерный фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю) "Оценка объектов недвижимости"**

*Примерные оценочные материалы для текущего контроля успеваемости*

Специальная стоимость  
 Рыночная стоимость  
 Ликвидационная стоимость  
 Кадастровая стоимость  
 Восстановительная стоимость

*Примерные оценочные материалы  
 для проведения промежуточной аттестации (зачет, экзамен)  
 по итогам освоения дисциплины (модуля)*

Вопросы к экзамену:

1. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.
2. Недвижимость как экономическое благо.
3. Недвижимость как товар.
4. Недвижимость как источник дохода.
5. Необходимость определения рыночной стоимости недвижимости, находящейся в государственной собственности.
6. Необходимость определения рыночной стоимости недвижимости, находящейся в частной собственности.
7. Виды стоимости.
8. Сделки на российском рынке недвижимости.
9. Государственная политика в развитии рынка недвижимости.
10. Программы экономического и социального развития на рынке недвижимости.
11. Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости.
12. Гражданское регулирование оценки.
13. Государственная и муниципальная собственность.
14. Вещные права.
15. Нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области оценки недвижимости.
16. Формы саморегулирования оценочной деятельности.
17. Формы государственного регулирования оценочной деятельности.
18. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.
19. Принцип полезности.
20. Принцип замещения.
21. Принцип ожидания.
22. Принцип остаточной продуктивности.
23. Принцип вклада.
24. Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи.
25. Принцип сбалансированности.
26. Принцип оптимальных величин.

27. Принцип экономического разделения.
28. Принцип спроса и предложения.
29. Принцип конкуренции.
30. Принцип соответствия.
31. Принцип изменения.
32. Принцип наиболее эффективного использования.
33. Оспаривание результатов кадастровой оценки
34. Земельный налог.
35. Арендная плата за землю.
36. Основные факторы, определяющие сегментирование рынка недвижимости, их влияние на формирование стоимости.
37. Исходная информация для оценки объектов недвижимости. Источники информации.
38. Понятие ипотеки.
39. Ипотечный кредит с постоянными платежами.
40. Ипотечные кредиты с переменными выплатами.
41. Влияние условий финансирования на цену недвижимости.
42. Переуступка закладных и понятие дисконтных пунктов.
43. Техника простой инвестиционной группы.
44. Техника Элвуда и формат Акерсона.
45. Факторы, учитываемые при оценке инвестиционной привлекательности.
46. Методы оценки инвестиционной привлекательности.
47. Показатели инвестиционной привлекательности.
48. Направления и критерии анализа наиболее эффективного использования.
49. Наиболее эффективное использование участка как незастроенного и как застроенного.
50. Содержание, основные этапы и область применения затратного подхода.
51. Понятия восстановительной стоимости здания, стоимости воспроизводства и замещения.
52. Методы расчета восстановительной стоимости
53. Понятие накопленного износа. Отличие понятия оценочного износа от бухгалтерской амортизации.
54. Виды износа. Методы определения величины износа.
55. Содержание, основные этапы и область применения сравнительного подхода.
56. Сегментирование рынка и отбор аналогов.
57. Виды поправок, методы и порядок их расчета и внесения.
58. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту. Анализ полученных данных и окончательный вывод о стоимости объекта.
59. Доходный подход к оценке недвижимости.
60. Метод капитализации дохода.
61. Метод дисконтированных денежных потоков.
62. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости.

***Темы письменных работ (эссе, рефераты, курсовые работы и др.)***

## Тематика рефератов

1. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости
2. История развития оценочной деятельности в России
3. Доходный подход к оценке недвижимости
4. Сегментирование рынка и отбор аналогов
5. Земельный налог.
6. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности
7. Нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области оценки недвижимости.
8. Формы саморегулирования оценочной деятельности.
9. Формы государственного регулирования оценочной деятельности.
10. Гражданское регулирование оценки.
11. Виды стоимости.
12. Сделки на российском рынке недвижимости
13. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.