Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Баламирзоев Назим Лиодинович
Должность: Ректор
Дата подписания: 26.10.2026 20:28:25
Уникальный программный ключ:
5cf0d6f89e80f49a334f6a4ba58e91f3326b9926

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный технический университет»

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

по дисциплине «Государственная кадастровая оценка недвижимости»

Уровеньобразования	бакалавриат (бакалавриат/магистратура/специалитет)
Направлениеподготовки бакалавриата/магистратуры/специальность	21.03.02 Землеустройство и кадастры (код, наименование направления подготовки/специальности)
Профиль направления подготовки/специализация	Кадастр недвижимости (наименование)

г. Махачкала 2021

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Область применения, цели и задачи фонда оценочных средств……..	3
2.	Описание показателей и критериев оценивания компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины (модуля)	3
2.1.	Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП	4
2.1.1.	Этапы формирования компетенций	6
2.2.	Показатели уровней сформированности компетенций на этапах их формирования, описание шкал оценивания	7
2.2.1.	Показатели уровней сформированности компетенций на этапах их формирования	7
2.2.2.	Описание шкал оценивания	8
3.	Типовые контрольные задания, иные материалы и методические рекомендации, необходимые для оценки сформированности компетенций в процессе освоения ОПОП	9
3.1.	Задания и вопросы для входного контроля	9
3.2.	Оценочные средства и критерии сформированности компетенций	9
3.3.	Задания для промежуточной аттестации	18

1.Область применения, цели и задачи фонда оценочных средств

Фонд оценочных средств (ФОС) является неотъемлемой частью рабочей программы дисциплины«Государственная кадастровая оценка недвижимости» и предназначен для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся (в т.ч. по самостоятельной работе студентов, далее – СРС), освоивших программу данной дисциплины.

Целью фонда оценочных средств является установление соответствия уровня подготовки обучающихся требованиям ФГОС ВОпо направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

Задачи фонда оценочных средств заключаются в контроле и оценке входных, текущих, промежуточных и остаточных знаний студента на соответствие их компетенциям, предусмотренным в рабочей программе дисциплины.

Рабочей программой дисциплины «Государственная кадастровая оценка недвижимости» предусмотрено формирование следующих компетенций:

ПК-2 - Способен вести государственный кадастр недвижимости с использованием автоматизированной информационной системы обеспечивать правовое регулирование процессов управления земельными ресурсами, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ

2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины (модуля)

Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП

Описание показателей и критериев оценивания компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины (модуля), и используемые оценочные средства приведены в таблице 1.

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

Таблица 1

Код и наименование формируемой компетенции	Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Критерии оценивания	Наименование контролируемых разделов и тем[1]
ПК-2– Способен вести государственный кадастр недвижимости с использованием автоматизированной информационной системы обеспечивать правовое регулирование процессов управления земельными ресурсами, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ	**ПК-2.1**-Знает методологию проведениякадастровыхработ,методикиподготовкидокументовна объекты кадастровой деятельности ипринципыосуществлениягосударственного кадастрового учета и кадастровой оценки объектов недвижимости	- знает общие положения организации земельно-оценочных работ, задачи и этапы проведения кадастровой оценки недвижимости; - способен использовать нормативно-правовые, методические и технические документы при организации и проведению земельно-оценочных работ в составе кадастра недвижимости; - владеет методологией проведения кадастровой оценки объектов недвижимости	Тема 1: Земельно-оценочные работы в составе кадастра недвижимости Тема 2: Нормативно-правовая база регулирования оценки земли и иной недвижимости Тема 3: Кадастровая оценка объектов недвижимости
	ПК-2.2Владеет методикой расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости	- знает методы и принципы кадастровой оценки объектов недвижимости; - умеет применять различные методы и подходы при определении стоимости недвижимости; - владеет навыками расчета кадастровой стоимости земельных участков	Тема 4: Цели и принципы оценки земли как объекта недвижимости Тема5: Подходы и методы оценки недвижимости. Доходный подход к оценке недвижимости Тема 6: Подходы и методы оценки недвижимости. Сравнительный

		различного целевого назначения	подход к оценке недвижимости Тема 7: Подходы и методы оценки недвижимости. Затратный подход к оценке объектов недвижимости Тема 8: Оценка земель сельскохозяйственного назначения Тема 10: Определение удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости населенных пунктов. Тема 11: Кадастровая оценка лесных земель
	ПК-2.3Владеет навыками систематизации,обобщения и применения данных мониторинга и кадастра, необходимых для решения прикладных задач в профессиональной деятельности	- знает технологию систематизации,обобщения и применения данных мониторинга и кадастра при проведении кадастровой оценки земель и иных объектов недвижимости различного целевого назначения -умеет систематизировать,обобщать и применять данные мониторинга и кадастра при определении кадастровой стоимости; - владеет навыками систематизации,обобщения и применения данных мониторинга и кадастра при определении кадастровой стоимости	Тема 8: Оценка земель сельскохозяйственного назначения Тема 9: Государственная кадастровая оценка с/х угодий в Субъекте РФ Тема 10: Определение удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости населенных пунктов. Тема 11: Кадастровая оценка лесных земель Тема 12: Оформление и утверждение материалов ГКО

2.1.1. Этапы формирования компетенций

Сформированность компетенций по дисциплине «Государственная кадастровая оценка недвижимости» определяется на следующих этапах:

1. **Этап текущих аттестаций**
2. **Этап промежуточных аттестаций**

Таблица 2

Код и наименование формируемой компетенции	Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	**Этапы формирования компетенции**			
		Этап текущих аттестаций			**Этап промежуточной аттестации**
		1-5 неделя	**6-8 неделя**	**1-8 неделя**	**9-10 неделя**
		Текущая аттестация №1	Текущая аттестация №2	СРС (реферат, доклад)	Промежуточная аттестация (вопросы для проведения экзамена)
1	**2**	**3**	**5**	**6**	**7**
ПК-2– Способен вести государственный кадастр недвижимости с использованием автоматизированной информационной системы обеспечивать правовое регулирование процессов управления земельными ресурсами, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ	**ПК-2.1-** Знает методологию проведениякадастровыхработ,методикиподготовкидокументовна объекты кадастровой деятельности ипринципыосуществлениягосударственного кадастрового учета и кадастровой оценки объектов недвижимости	Устный опрос контрольная работа №1		реферат	вопросы для проведения экзамена
	ПК-2.2Владеет методикой расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости	Устный опрос контрольная работа №1		реферат	вопросы для проведения экзамена
	ПК-2.3 Владеет навыками систематизации, обобщения и применения данных мониторинга и кадастра, необходимых для решения прикладных задач в профессиональной деятельности		Устный опрос контрольная работа №2	реферат	вопросы для проведения экзамена

2.2. Показатели уровней сформированности компетенций на этапах их формирования, описание шкал оценивания

2.2.1. Показатели уровней сформированности компетенций на этапах их формирования

Результатом освоения дисциплины «Государственная кадастровая оценка недвижимости»является установление одного из уровней сформированности компетенций: высокий, повышенный, базовый, низкий.

Таблица 3

Уровень	Универсальные компетенции	Общепрофессиональные/ профессиональные компетенции
Высокий (оценка «отлично»)	Сформированы четкие системные знания и представления по дисциплине. Ответы на вопросы оценочных средств полные и верные. Даны развернутые ответы на дополнительные вопросы. Обучающимся продемонстрирован высокий уровень освоения компетенции	Обучающимся усвоена взаимосвязь основных понятий дисциплины, в том числе для решения профессиональных задач в области оценки недвижимости. Ответы на вопросы оценочных средств самостоятельны, исчерпывающие, содержание вопроса оценочного средства раскрыто полно, профессионально, грамотно. Даны ответы на дополнительные вопросы. Обучающимся продемонстрирован высокий уровень освоения компетенции
Повышенный (оценка «хорошо»)	Знания и представления по дисциплине сформированы на повышенном уровне. В ответах на вопросы оценочных средств изложено понимание вопроса, дано достаточно подробное описание ответа, приведены и раскрыты в тезисной форме основные понятия. Ответ отражает полное знание материала, а также наличие, с незначительными пробелами, умений и навыков по изучаемой дисциплине. Допустимы единичные негрубые ошибки. Обучающимся продемонстрирован повышенный уровень освоения компетенции	Сформированы в целом системные знания и представления по дисциплине. Ответы на вопросы оценочных средств полные, грамотные. Продемонстрирован повышенный уровень владения практическими умениями и навыками. Допустимы единичные негрубые ошибки по ходу ответа, в применении умений и навыков
Базовый (оценка «удовлетворительно»)	Ответ отражает теоретические знания основного материала дисциплины в объеме, необходимом для дальнейшего освоения ОПОП. Обучающийся допускает неточности в ответе, но обладает необходимыми знаниями для их устранения. Обучающимся продемонстрирован базовый уровень освоения компетенции	Обучающийся владеет знаниями основного материал на базовом уровне. Ответы на вопросы оценочных средств неполные, допущены существенные ошибки. Продемонстрирован базовый уровень владения практическими умениями и навыками, соответствующий минимально необходимому уровню для решения профессиональных задач в области кадастровой оценки
Низкий (оценка «неудовлетворительно»)	Демонстрирует полное отсутствие теоретических знаний материала дисциплины, отсутствие практических умений и навыков в области кадастровой оценки	

2.2.2. Описание шкал оценивания

В ФГБОУ ВО «ДГТУ» внедрена модульно-рейтинговая система оценки учебной деятельности студентов. В соответствии с этой системой применяются пятибальная, двадцатибальная и стобальная шкалы знаний, умений, навыков.

Шкалы оценивания			**Критерии оценивания**
пятибальная	двадцатибальная	стобальная	
«Отлично» - 5 баллов	«Отлично» - 18-20 баллов	«Отлично» - 85 – 100 баллов	Показывает высокий уровень сформированности компетенций, т.е.: – продемонстрирует глубокое и прочное усвоение материала; – исчерпывающе, четко, последовательно, грамотно и логически стройно излагает теоретический материал; – правильно формирует определения; – демонстрирует умения самостоятельной работы с нормативно-правовой литературой; – умеет делать выводы по излагаемому материалу.
«Хорошо» - 4 баллов	«Хорошо» - 15 - 17 баллов	«Хорошо» - 70 - 84 баллов	Показывает достаточный уровень сформированности компетенций, т.е.: – демонстрирует достаточно полное знание материала, основных теоретических положений; – достаточно последовательно, грамотно логически стройно излагает материал; – демонстрирует умения ориентироваться в нормальной литературе; – умеет делать достаточно обоснованные выводы по излагаемому материалу.
«Удовлетворительно» - 3 баллов	«Удовлетворительно» - 12 - 14 баллов	«Удовлетворительно» - 56 – 69 баллов	Показывает пороговый уровень сформированности компетенций, т.е.: – демонстрирует общее знание изучаемого материала; – испытывает серьезные затруднения при ответах на дополнительные вопросы; – знает основную рекомендуемую литературу; – умеет строить ответ в соответствии со структурой излагаемого материала.
«Неудовлетворительно» - 2 баллов	«Неудовлетворительно» - 1-11 баллов	«Неудовлетворительно» - 1-55 баллов	Ставится в случае: – незнания значительной части программного материала; – не владения понятийным аппаратом дисциплины; – допущения существенных ошибок при изложении учебного материала; – неумение строить ответ в соответствии со структурой излагаемого вопроса; – неумение делать выводы по излагаемому материалу.

3.Типовые контрольные задания, иные материалы и методические рекомендации, необходимые для оценки сформированности компетенций в процессе освоения ОПОП

3.1. Вопросы для входного контроля

1. Основные законы в области кадастра недвижимости.
2. Понятия, основные документы государственного кадастра недвижимости.
3.
4. Система управления земельными ресурсами РФ.
5. Классификация земельного фонда по целевому назначению
6. Состав сведений о качественном состоянии земель.
7. Понятие бонитировки почвы, бонитировка почвы в системе ГКН.
8. Планово-картографический материал кадастра недвижимости, система кадастровых карт (планов) для ведения кадастра недвижимости.
9. Технология ведения кадастрового учета земельных участков.
10. Порядок присвоения кадастрового номера земельным участкам.
11. Порядок проведения Государственного кадастрового учета земель.

3.2. Оценочные средства и критерии сформированности компетенций

3.2.1 Задания для текущих аттестаций

Контрольные вопросы для первой аттестации

1. Цель и задачи проведения государственной кадастровой оценки земель и объектов недвижимости
2. Особенность земли как объекта оценки
3. Понятие естественного и экономического плодородия земли и их отличия
4. Понятие абсолютного и относительного плодородия земли и их отличия
5. Состав работ на подготовительном этапе проведения земельно-оценочных работ на уровне РФ
6. Состав работ на подготовительном этапе проведения земельно-оценочных работ на уровне субъектов РФ
7. Цель и задачи земельно-оценочного районирования. Определение земельно-оценочного района
8. Принципы оценки земель и иных объектов недвижимости
9. Принципы оценки, связанные с земельным участком и основанные на представлениях пользователя
10. Состав сведений о предполагаемом или фактическом использовании земельного участка.
11. Назовите основные нормативные акты, регулирующие земельный рынок в РФ.
12. Содержания ФЗ «О государственной кадастровой оценке объектов недвижимости».
13. Дать характеристику принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов
14. Перечислить физические элементы объекта недвижимости и юридические права на них, которые должны быть узаконены
15. Назвать основные цели экономической оценки земли и недвижимости
16. Перечислить экономические принципы оценки земли и недвижимости
17. Виды стоимости недвижимого имущества и их характеристика
18. Дать характеристику подходам к оценке объектов недвижимости

19. Экономическое содержание сравнительного подхода
20. Основные методы сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости
21. Дать характеристику методу сравнения продаж и условия его применения при оценке земель.
22. Последовательность действий при оценке объекта недвижимости методом сравнения продаж?
23. Дать характеристику методу выделения при оценке земельного участка и условия его применения при оценке земель.
24. Перечислить методы определения восстановительной стоимости улучшений земельных участков.
25. Перечислить виды износа и методы их определения.
26. Дать характеристику методу распределения и условия его применения при оценке земель.
27. Последовательность действий при оценке объектов недвижимости методом распределения
28. Экономическое содержание затратного подхода
29. Условия применения затратного подхода при оценке объектов недвижимости
30. Перечислить основные методы затратного подхода
31. Назвать основные этапы процедуры оценки при затратном подходе.
32. Последовательность расчета рыночной стоимости земельного участка с его улучшениями.
33. Дать определение величин физического износа оцениваемых зданий и сооружений
34. Дать определение величин функционального износа оцениваемых зданий и сооружений
35. Условия применения затратного подхода при оценке объектов недвижимости

Контрольные вопросы для второй аттестации

1. Группировка перечней земельного участка с/х назначения
2. Оценка стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения отнесенных к первой группе (метод капитализации)
3. Дать определение земельной ренты и рентных отношений в сельском хозяйстве.
4. Дать определение абсолютной и дифференциальной земельной ренты.
5. Цель, объект и задачи кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения
6. Последовательность проведения кадастровой оценки с/х угодий в границах субъектов РФ
7. Цель и задачи Государственной кадастровой оценки с/х угодий в Субъекте РФ.
8. Последовательность определения интегральных показателей земельных участков по плодородию
9. Последовательность определения интегральных показателей земельных участков по технологическим свойствам и местоположению
10. Последовательность определения интегральных показателей земельных участков по местоположению
11. Последовательность определения показателей экономической оценки сельскохозяйственных угодий
12. Методы, применяемые при оценке объектов капитального строительства.
13. Оценочные группы земель населенных пунктов и особенности определения их кадастровой стоимости.
14. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов различных оценочных групп
15. Классификация лесов по народнохозяйственному значению

16. Методы оценки лесных ресурсов
17. Кадастровая оценка лесных земель

18. Содержание отчета о выполненной работе по ГКО.
19. Положение о комиссии по рассмотрению хода выполнения работ и результатов ГКО и ее состав.

Критерии оценки уровня сформированности компетенций при проведении контрольной работы:

- оценка «отлично»:продемонстрировано грамотное последовательное решение задач (заданий) при правильно выбранном алгоритме. Даны верные ответы на все вопросы и условия задач (заданий). При необходимости сделаны пояснения и выводы (содержательные, достаточно полные, правильные, учитывающие специфику проблемной ситуации в задаче или с незначительными ошибками);

- оценка «хорошо»:грамотное последовательное решение задач (заданий) при правильно выбранном алгоритме. Однако, ответы на вопросы и условия задач (заданий) содержат незначительные ошибки. Пояснения и выводы отсутствуют или даны неверно;

- оценка «удовлетворительно»:обучающийся ориентируется в материале, но применяет его неверно, выбирает неправильный алгоритм решения задач (неверные исходные данные, неверная последовательность решения и др. ошибки), допускает вычислительные ошибки. Пояснения и выводы отсутствуют или даны неверно;

- оценка «неудовлетворительно»: обучающийся слабо ориентируется в материале, выбирает неправильный алгоритм решения, допускает значительное количество вычислительных ошибок. Пояснения и выводы отсутствуют.

3.2.2 Устный опрос по темам дисциплины

Тема 1: Земельно-оценочные работы в составе кадастра недвижимости

• Содержит 16 вопросов.
• Форма опроса – фронтальный

Задания к устному опросу

1. Какова цель проведения государственной оценки земель и объектов недвижимости?
2. Дать определение кадастровой стоимости объектов недвижимости
3. Какова особенность земли как объекта оценки?
4. Понятие естественного и экономического плодородия и их отличия
5. Понятие абсолютного и относительного плодородия и их отличия
6. Перечислить исторические этапы проведения земельно-оценочных работ в РФ
7. Состав работ на подготовительном этапе проведения земельно-оценочных работ на уровне РФ
8. Состав работ на подготовительном этапе проведения земельно-оценочных работ на уровне субъектов РФ
9. Цель и задачи земельно-оценочного районирования
10. Дать определение земельно-оценочного района
11. Перечислить принципы оценки земель и других объектов недвижимости
12. Перечислить принципы, связанные с земельным участком.
13. Перечислить принципы, основанные на представлениях пользователя.
14. Перечислить принципы, связанные с рыночной средой.

15. Цель, объект и предмет кадастровой оценки объектов недвижимости.
16. Каковы особенности оценки земель сельхозназначения?

Тема 2: Нормативно-правовая база регулирования оценки земли и иной недвижимости

• Содержит 10 вопросов.
• Форма опроса – фронтальный

Задания к устному опросу

1. Каковы особенности земельного рынка в РФ?
2. Понятия «земельные отношения» и «правовой режим земельного участка»
3. Перечислить виды разрешенного использования земельных участков и дать их характеристику
4. Какие существуют ограничения прав на использование земельного участка?
5. Содержание Акта разрешенного использования земельного участка.
6. Перечислить основные цели и направления анализа земельного рынка.
7. Перечислить состав сведений о предполагаемом или фактическом использовании земельного участка.
8. Перечислить виды прав на земельные участки.
9. Назовите основные нормативные акты, регулирующие земельный рынок в РФ.
10. Содержания ФЗ «О государственной кадастровой оценке объектов недвижимости».

Тема 4: Цели и принципы оценки земли как объекта недвижимости

• Содержит 10 вопросов.
• Форма опроса – фронтальный

Задания к устному опросу

1. Дать определение недвижимого имущества
2. Перечислить основные критерии отнесения объектов гражданских прав к недвижимому имуществу
3. Дать определение земельного участка в соответствии с земельным законодательством
4. Какова законодательная база установления порядка установления границ земельного участка на местности?
5. Что такое улучшения земельного участка?
6. Дать характеристику принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов
7. Перечислить физические элементы объекта недвижимости и юридические права на них, которые должны быть узаконены
8. Назвать основные цели экономической оценки земли и недвижимости
9. Перечислить экономические принципы оценки земли и недвижимости
10. Виды стоимости недвижимого имущества и их характеристика

Тема 6: Подходы и методы оценки недвижимости. Сравнительный подход к оценке недвижимости

• Содержит 10 вопросов.
• Форма опроса – фронтальный

Задания к устному опросу

1. Каково экономическое содержание сравнительного подхода?
2. Перечислить основные методы сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости
3. Дать характеристику методу сравнения продаж и условия его применения при оценке земель.
4. Какова последовательность действий при оценке объекта недвижимости методом сравнения продаж?
5. Назвать способы определения величины корректировок цен.
6. Дать характеристику методу выделения при оценке земельного участка и условия его применения при оценке земель.
7. Перечислить методы определения восстановительной стоимости улучшений земельных участков.
8. Перечислить виды износа и методы их определения.
9. Дать характеристику методу распределения и условия его применения при оценке земель.
10. Какова последовательность действий при оценке объектов недвижимости методом распределения?

Тема 7: Подходы и методы оценки недвижимости. Затратный подход к оценке объектов недвижимости

• Содержит 10 вопросов.
• Форма опроса – фронтальный

Задания к устному опросу

1. Каково экономическое содержание затратного подхода?
2. Назвать условия применения затратного подхода при оценке объектов недвижимости
3. Перечислить основные методы затратного подхода
4. Назвать основные этапы процедуры оценки при затратном подходе.
5. Последовательность расчета рыночной стоимости земельного участка с его улучшениями.
6. Последовательность расчета восстановительной стоимости строительства новых зданий и сооружений, аналогичных уже расположенным улучшениям на земельном участке.
7. Дать определение величин физического износа оцениваемых зданий и сооружений
8. Дать определение величин функционального износа оцениваемых зданий и сооружений
9. Дать определение величин внешнего износа оцениваемых зданий и сооружений.
10. Как рассчитать уменьшение восстановительной стоимости зданий и сооружений на сумму износа для получения их реальной стоимости.

Тема 8: Оценка земель сельскохозяйственного назначения

• Содержит 10 вопросов.
• Форма опроса – фронтальный

Задания к устному опросу

1. Дать определение земельной ренты и рентных отношений в сельском хозяйстве.
2. Дать определение абсолютной и дифференциальной земельной ренты.

3. Какова специфика рентообразования на сельскохозяйственную продукцию?
4. Дать определение понятию естественного и экономического плодородия.
5. Каковы цель, объект и задачи кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения?
6. Какова последовательность группировки перечней земельных участков с/х назначения при кадастровой оценке?
7. Какова последовательность определения стоимости земельных участков?
8. Последовательность проведения кадастровой оценки с/х угодий в границах субъектов РФ
9. Дать определение оценочной продуктивности одного гектара с/х угодий
10. Как рассчитать оценочные затраты на использование одного гектара с/х угодий?

Тема 9: Государственная кадастровая оценка с/х угодий в Субъекте РФ

• Содержит 7 вопросов.
• Форма опроса – фронтальный

Задания к устному опросу

1. Цель и задачи Государственной кадастровой оценки с/х угодий в Субъекте РФ.
2. Какова последовательность определения интегральных показателей земельных участков по плодородию?
3. Какова последовательность определения интегральных показателей земельных участков по технологическим свойствам и местоположению?
4. Какова последовательность определения интегральных показателей земельных участков по местоположению?
5. Стоимостная оценка с/х угодий
6. Перечислить последовательность определения показателей экономической оценки сельскохозяйственных угодий
7. Перечислить последовательность составления шкалы экономической оценки сельскохозяйственных угодий.

Тема 11: Кадастровая оценка лесных земель

• Содержит 8 вопросов.
• Форма опроса – фронтальный

Задания к устному опросу

1. Перечислить классификацию лесов по народнохозяйственному значению
2. Каковы методы оценки лесных ресурсов?
3. Перечислить классификацию земель лесного фонда для целей оценки
4. Каковы условия применения метода сравнения продаж при оценке при оценке лесных земель?
5. Каковы условия применения затратного метода при оценке при оценке лесных земель?
6. Каковы условия применения метода капитализации лесной ренты при оценке при оценке лесных земель?
7. Назвать цель, объект и задачи кадастровой оценки лесных земель
8. Перечислить этапы проведения кадастровой оценки лесных земель.

Тема 12: Оформление и утверждение материалов ГКО

• Содержит 6 вопросов.
• Форма опроса – фронтальный

Задания к устному опросу

1. Каков перечень и содержание отчетных материалов по оценке объекта недвижимости?
2. Каков состав сведений, входящих в отчет об оценке объекта недвижимости?
3. Каково содержание реферата к отчету об оценке объекта недвижимости?
4. Каково содержание введения к отчету об оценке объекта недвижимости?
5. Каково содержание основной части отчета об оценке объекта недвижимости?
6. Дать описание порядка определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Критерии оценки уровня сформированности компетенций для устного опроса:

- оценка «отлично»: обучающимся дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос; в ответе прослеживается четкая структура, логическая последовательность, отражающая сущность раскрываемых понятий, теорий, явлений. Знание по дисциплине демонстрируются на фоне понимания его в системе данной науки и междисциплинарных связей. Обучающийся владеет терминологией, способен приводить примеры, высказывает свою точку зрения с опорой на знания и опыт;

- оценка «хорошо»: обучающимся дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показано умение выделять существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ логичен, выстроен, но совершены единичные ошибки. Не в полной мере владеет знаниями по всей дисциплине. Даны ответы на дополнительные, поясняющие вопросы;

- оценка «удовлетворительно»: ответ на вопрос не полный, с ошибками. Обучающийся путается в деталях, с затруднением пользуется профессиональной терминологией. Есть замечания к построению ответа, к логике и последовательности изложения. Не отвечает на дополнительные вопросы;

- оценка «неудовлетворительно»: ответ представляет собой разрозненные знания с существенными ошибками по вопросу, присутствует фрагментарность, нелогичность изложения. Обучающийся не осознает связь обсуждаемого вопроса с другими объектами дисциплины, речь неграмотная, не используется профессиональная терминология. Ответы на дополнительные вопросы не даны или неверные.

3.2.3. Решение задач по теме«Подходы и методы оценки недвижимости»

• Время решения задач (заданий) 40 мин.
• Количество вариантов 10.
• Количество задач (заданий) в каждом варианте 1.
• Форма работы – самостоятельная

Вариант 1

Определите рыночную стоимость земельного участка площадью 7 гектаров, если темпы роста земельной ренты 2% в год:
Величина земельной ренты – 0,91 млн. руб. с 1 гектара
Ставка отдачи на капитал с учетом рисков инвестиций в землю - 19%

Вариант 2

Определить расходную стоимость права на заключение договора аренды:

Площадь земельного участка – 18 соток
Арендная плата - 25 руб./кв.м. в год
Коэффициент капитализации - 0,23

Вариант 3

Определите рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, если известно, что соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10%. Расчет возмещения капитала ведется по аннуитетному методу:
Рыночная стоимость сооружения – 540 тыс. руб.
Продолжительность экономической жизни сооружения - 40 лет
Чистый операционный доход от эксплуатации объекта - 450 тыс. руб.

Вариант 4

4.Единый объект недвижимости представляет собой земельный участок и типовое здание площадью 985 кв.м. Стоимость кв.м. единого объекта недвижимости, определенная методом сравнительных продаж, составляет 34 000 рублей. Предполагается, что земельный участок расположен под зданием. Год постройки 1980. Дата проведения оценки 2000 г. Требуется оценить стоимость земельного участка.

Вариант 5

Цена продажи единого объекта недвижимости, представляющего типично застроенный земельный участок, составляет 57 430$. Необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости.

Вариант 6

Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 рублей в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12%.Определить стоимость земельного участка.

Вариант 7

Земельный участок по данным зонирования пригоден для строительства складских, офисных или торговых зданий. Площадь здания 3 000 кв.м. Коэффициент капитализации 20%. Определить инвестиционную стоимость земельного участка с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Вариант 8

Стоимость здания составляет 500 000 руб., срок эксплуатации здания – 50 лет при ставке дохода 12% годовых. Коэффициент капитализации для земли kз = 0,102. Чистый операционный доход в год равен 83 тыс. рублей. Определить стоимость земельного участка.

Вариант 9

Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 рублей в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12%. Определить стоимость земельного участка.

Вариант 10

Рыночная стоимость здания, определенная в рамках затратного подхода, составляет 15 млн. руб., срок эксплуатации здания 80 лет, ставка дохода 15% годовых. Коэффициент капитализации для земли равен 10%. Чистый операционный доход, приносимый единым

объектом недвижимости, составляет 2 850 000 рублей в год. Определить стоимость земельного участка.

Критерии оценки уровня сформированности компетенций при решении задач (заданий):

- оценка «отлично»: обучающийся демонстрирует грамотное решение всех задач, использование правильных методов решения при незначительных вычислительных погрешностях (арифметических ошибках);
- оценка «хорошо»: продемонстрировано использование правильных методов при решении задач при наличии существенных ошибок в 1-2 из них;
- оценка «удовлетворительно»: обучающийся использует верные методы решения, но правильные ответы в большинстве случаев (в том числе из-за арифметических ошибок) отсутствуют;
- оценка «неудовлетворительно»: обучающимся использованы неверные методы решения, отсутствуют верные ответы.

3.2.4. Тематика рефератов по дисциплине

1. Объект недвижимости: сущность и основные признаки.
2. Характеристика и классификация объектов недвижимости.
3. Земельный участок – основа недвижимости.
4. Понятия, цели и принципы оценки недвижимости.
5. Информационное обеспечение оценки недвижимости.
6. Техническая экспертиза и описание объектов недвижимости.
7. Правовые аспекты оценки недвижимости.
8. Регулирование оценочной деятельности.
9. Технология оценки объектов недвижимости (виды стоимости, факторы на нее влияющие, принципы оценки, этапы и отчет об оценке объектов недвижимости).
10. Подходы к оценке объектов недвижимости.
11. Доходный подход к оценке недвижимости.
12. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
13. Затратный подход к оценке недвижимости.
14. Ипотечно–инвестиционный анализ в оценке недвижимости.
15. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.
16. Организация и моделирование массовой оценки.
17. Особенности функционирования рынка недвижимости.
18. Методы оценки земли.
19. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.
20. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершенных строительством.
21. Практика достоверного определения полной восстановительной стоимости.
22. Оценка и страхование на рынке недвижимости.
23. Управление объектами недвижимости.
24. Методика оценки разных видов недвижимости.
25. Методика оценки зданий и сооружений.

26. Методика оценки оборудования, машин и механизмов.

Критерии оценки уровня сформированности компетенций при подготовке рефератов:

- оценка «отлично»: тема реферата раскрыта, цель и задачи четко сформулированы и реализованы. Работа характеризуется высоким качеством и глубиной теоретико-правового анализа, наличием научной и (или) практической проблематики. При написании реферата автором использованы достаточное количество литературных источников, а также материалы правоприменительной практики. На дополнительные вопросы дает полные и правильные ответы.

- оценка «хорошо»: тема реферата раскрыта, теоретико-правовые обобщения и выводы в основном правильные, но присутствуют отдельные недостатки непринципиального характера: поверхностно сделан анализ литературных источников, проанализирован не весь правовой материал, относящийся к данной проблематике. Материалы правоприменительной практики использованы не в полной мере. Ответы на дополнительные вопросы правильные, но не всегда полные и корректные.

- оценка «удовлетворительно»: тема работы в основном раскрыта, но имеются недостатки содержательного характера: нечетко сформулирована цель и задачи, есть замечания к логике и последовательности изложения материала. Работа оформлена небрежно. Ответы на дополнительные вопросы частично верные.

- оценка «неудовлетворительно»: В реферате отсутствует понимание цели, задач и предмета исследования. Теоретико-правовой анализ проведен на недостаточном уровне. Тема не раскрыта полностью или раскрыта частично. Оформление работы имеет существенные недостатки. Ответы на дополнительные вопросы не правильные, студент не владеет предметом исследования.

3.3. Задания для промежуточной аттестации (экзамена)

Список вопросов к экзамену

1. Общие понятия и положения земельно-оценочных работ.
2. Подготовительные работы, проводимые при оценке земель.
3. Земельно-оценочное районирование.
4. Общие принципы оценки земель.
5. Основные положения современной методики оценки земель.
6. Сбор исходной информации для кадастровой оценки земель.
7. Определение основных показателей оценки земель.
8. Понятие и содержание бонитировки почв.
9. Критерии и показатели бонитировки почв.
10. Составление агропроизводственных групп почв.
11. Особенности земельного участка как объекта оценки
12. Основные цели экономической оценки земли
13. Экономические принципы оценки земли
14. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка
15. Земельный рынок и его особенности
16. Правовой режим земельного участка
17. Форма собственности и разрешенное использование земельного участка

18. Экономическое содержание доходного подхода
19. Метод капитализации дохода
20. Метод остатка
21. Метод предполагаемого использования
22. Метод сравнения продаж
23. Экономическое содержание и основные этапы метода выделения
24. Метод распределения

25. Оценка земель населенных пунктов исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры
26. Оценка стоимости земельных участков по условиям инвестиционных контрактов
27. Группировка перечней земельного участка с/х назначения
28. Оценка стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения отнесенных к первой группе (метод капитализации)
29. Кадастровая оценка с/х угодий в границах субъектов РФ
30. Определение оценочной продуктивности одного гектара с/х угодий
31. Определение оценочных затрат на использование одного гектара с/х угодий
32. Определение интегральных показателей земельных участков по плодородию, технологическим свойствам и местоположению
33. Стоимостная оценка с/х угодий
34. Первичная статистическая обработка экономических показателей, данных о состоянии насаждений
35. Определение показателей оценки земель под виноградниками с учетом качества продукции
36. Многолетние насаждения как объект оценки земель
37. Сбор исходной информации, составление оценочных карт и учет экологических условий
38. Классификация лесов по народнохозяйственному значению
39. Методы оценки лесных ресурсов
40. Кадастровая оценка лесных земель

41. Оценка земельных участков для целей залога
42. Оценка земельных участков при изъятии для государственных и муниципальных нужд
43. Оценка недвижимости для целей страхования

Экзаменационные билеты

Министерство науки и высшего образования РФ
ФГБОУ ВО "Дагестанский государственный технический университет"

Дисциплина(модуль) Государственная кадастровая оценка недвижимости
Код, направление подготовки21.03.02 Землеустройство и кадастры
Профиль Кадастр недвижимости
Кафедра МЗиККурс 4Семестр 8
Форма обучения – очная/заочная

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

1. Общие понятия и положения земельно-оценочных работ.
2. Метод предполагаемого использования

Экзаменатор _____ Курбанова З.А.

Утвержден на заседании кафедры (протокол №___ от _____20___ г.)

Зам.зав. кафедрой МЗиК _____ Курбанова З.А.

Критерии оценки уровня сформированности компетенций по результатам проведения экзамена:

- оценка **«отлично»:** обучающийся дал полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, проявил совокупность осознанных знаний об объекте, доказательно раскрыл основные положения темы. В ответе прослеживается четкая структура, логическая последовательность, отражающая сущность раскрываемых понятий, явлений. Обучающийся подкрепляет теоретический ответ практическими примерами. Ответ сформулирован научным языком, обоснована авторская позиция обучающегося. Могут быть допущены недочеты в определении понятий, исправленные студентом самостоятельно в процессе ответа или с помощью «наводящих» вопросов преподавателя. Обучающимся продемонстрирован высокий уровень владения компетенцией(-ями);

- оценка **«хорошо»:** обучающимся дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, проявлено умение выделять существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ четко структурирован, логичен, но есть недочеты в формулировании понятий, решении задач. При ответах на дополнительные вопросы допущены незначительные ошибки. Обучающимся продемонстрирован повышенный уровень владения компетенцией(-ями);

- оценка **«удовлетворительно»:** обучающимся дан неполный ответ на вопрос, логика и последовательность изложения имеют существенные нарушения. Допущены грубые ошибки при определении сущности раскрываемых понятий, явлений, нарушена логика ответа, не сделаны выводы. Речевое оформление требует коррекции. Обучающийся ис-

пытывает затруднение при ответе на дополнительные вопросы. Обучающимся продемонстрирован базовый уровень владения компетенцией(-ями);

- оценки **«неудовлетворительно»:** обучающийся испытывает значительные трудности в ответе на вопрос, допускает существенные ошибки, не владеет терминологией, не знает основных понятий, не может ответить на «наводящие» вопросы преподавателя. Обучающимся продемонстрирован низкий уровень владения компетенцией(-ями).