

**ГАОУ «Дагестанский государственный университет
народного хозяйства»**

*Утверждена решением
Ученого совета ДГУНХ,
протокол № 10
от 26 мая 2021г.*

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДИСЦИПЛИНЫ

«ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

направление подготовки – 21.03.02

«Землеустройство и кадастры»

профиль «Кадастр недвижимости»

Уровень высшего образования - бакалавриат

**Формы обучения - очная, очно-заочная,
заочная**

Махачкала – 2021

УДК 330 (073)
ББК 6501

Составитель –

Абдуллаева Раисат Магомедрасуловна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики ДГУНХ.

Внутренний рецензент – Султанбекова Зумруд Магомед-Назировна, кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой «Бухгалтерский учет-2» ДГУНХ.

Внешний рецензент – Цинпаева Фарида Сулеймановна, кандидат экономических наук, доцент кафедры политической экономии Дагестанского государственного университета.

Представитель работодателя – Дагуев Апанди Магомедбекович, директор Филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Дагестан.

Оценочные материалы дисциплины «Оценка объектов недвижимости» разработана в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 21.03.02-Землеустройство и кадастры, утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 12 августа 2020 г. № 978, в соответствии с приказом Министерства образования и науки РФ от 5 апреля 2017 г. № 301

Оценочные материалы по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» размещена на официальном сайте www.dgunh.ru

Абдуллаева Р.М.. Оценочные материалы по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» для направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, профиль «Кадастр недвижимости». – Махачкала: ДГУНХ, 2021 г., 50с.

Рекомендованы к утверждению Учебно-методическим советом ДГУНХ 25 мая 2021г.

Рекомендованы к утверждению руководителем основной профессиональной образовательной программы высшего образования – программы бакалавриата по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, профиль «Кадастр недвижимости», к.б.н., Пайзулаевой Р.М.

Одобрены на заседании кафедры экономики 24 мая 2021 г., протокол № 10.

СОДЕРЖАНИЕ

Назначение оценочных материалов	4
РАЗДЕЛ 1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины	5
1.1 Перечень формируемых компетенций.....	5
1.2 Перечень компетенций с указанием видов оценочных средств ..	6
РАЗДЕЛ 2. Задания, необходимые для оценки планируемых результатов обучения по дисциплине.	10
РАЗДЕЛ 3. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания.....	34
РАЗДЕЛ 4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков, характеризующие этапы формирования компетенций.....	38
Лист актуализации оценочных материалов по дисциплине.....	50

Назначение оценочных материалов

Оценочные материалы составляются для текущего контроля успеваемости (оценивания хода освоения дисциплин), для проведения промежуточной аттестации (оценивания промежуточных и окончательных результатов обучения по дисциплине) обучающихся по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» на соответствие их учебных достижений поэтапным требованиям образовательной программы высшего образования 21.03.02 Землеустройство и кадастры, профиль «Земельный кадастр»

Оценочные материалы по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» включают в себя: перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОП ВО; описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания; типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения ОПОП; методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.

Оценочные материалы сформированы на основе ключевых принципов оценивания:

- валидности: объекты оценки должны соответствовать поставленным целям обучения;
- надежности: использование единообразных стандартов и критериев для оценивания достижений;
- объективности: разные обучающиеся должны иметь равные возможности для достижения успеха.

Основными параметрами и свойствами оценочных материалов являются:

- предметная направленность (соответствие предмету изучения конкретной дисциплины);
- содержание (состав и взаимосвязь структурных единиц, образующих содержание теоретической и практической составляющих дисциплины);
- объем (количественный состав оценочных материалов);
- качество оценочных материалов в целом, обеспечивающее получение объективных и достоверных результатов при проведении контроля с различными целями.

РАЗДЕЛ 1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины

1.1. Компетенции выпускников, формируемые в результате освоения дисциплины «Оценка объектов недвижимости» как часть планируемых результатов освоения образовательной программы

1.1. Компетенции выпускников, формируемые в результате освоения дисциплины «Оценка объектов недвижимости» как часть планируемых результатов освоения образовательной программы

Код компетенции	Формулировка компетенции
ПК	ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ КОМПЕТЕНЦИИ
ОПК-5	Способен оценивать и обосновывать результаты исследований в области землеустройства и кадастров ИОПК-5.3 Оценивает результаты исследований в области землеустройства и кадастров недвижимости
ПК-6	Способен определить кадастровую стоимость объектов недвижимости ИПК-6.1 Применяет законодательство Российской Федерации при налогообложении в сфере земельно-имущественных отношений и нормативно-правовую документацию, регуливающую оценочную деятельность объектов недвижимости. ИПК-6.3 Проверяет соответствие представленных документов нормам законодательства Российской Федерации и оформляет акты по результатам проведения работ по оценке объектов недвижимости. ИПК-6.4 Рассчитывает кадастровую стоимость объектов недвижимости на основании анализа документов.

1.2. Перечень компетенций с указанием видов оценочных средств

Формируемые компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	Уровни освоения компетенций	Критерии оценивания сформированности компетенций	Виды оценочных средств	
ОПК-5: Способен оценивать и обосновывать результаты исследований в области землеустройства и кадастров	ИОПК-5.3 Оценивает результаты исследований в области землеустройства и кадастров недвижимости	Знать: оценивать и обосновывать результаты исследований в области землеустройства и кадастров	Пороговый уровень	Обучающийся частично знает способы и методы оценки объектов недвижимости	Блок А - ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ; ВОПРОСЫ ДЛЯ УСТНОГО ОПРОСА.	
			Базовый уровень	Обучающийся знает с незначительными затруднениями и пробелами способы и методы оценки объектов недвижимости		
			Продвинутой уровень	Обучающийся знает с требуемой степенью полноты и точности способы и методы оценки оцениваемых объектов		
			Пороговый уровень	Обучающийся частично знает способы и методы оценки и обоснования результатов исследований в области землеустройства и кадастров		Блок В - РАБОТА С ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТОЙ
			Базовый уровень	Обучающийся знает с незначительными затруднениями и пробелами способы и методы оценки и обоснования результатов исследований в области землеустройства и кадастров		
			Продвинутой уровень	Обучающийся знает с требуемой		

Формируемые компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	Уровни освоения компетенций	Критерии оценивания сформированности компетенций	Виды оценочных средств
				степенью полноты и точности способы и методы оценки и обоснования результатов исследований в области землеустройства и кадастров	
		Владеть: основными методами обработки и анализа информации в области кадастра недвижимости и мониторинга для информационного обеспечения уполномоченных органов государственной власти и местных органов самоуправления	Пороговый уровень	Обучающийся частично знает основные методы обработки и анализа информации в области кадастра недвижимости и мониторинга	Блок С - РЕШЕНИЕ СИТУАЦИОННОЙ ЗАДАЧИ ПО ОСНОВНОМУ КЛАССИФИКАТОРУ НЕДВИЖИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
		Базовый уровень	Обучающийся знает с незначительными затруднениями и пробелами основные методы обработки и анализа информации в области кадастра недвижимости и мониторинга		
		Продвинутый уровень	Обучающийся знает с требуемой степенью полноты и точности способы и основные методы обработки и анализа информации в области кадастра недвижимости и мониторинга		
ПК-6. Способен определить	ПК-6.1. Применяет законодате	Знать: основные законы, приказы	Пороговый уровень	Обучающийся частично знает способы и методы определения	Блок А - ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ; ВОПРОСЫ

Формируемые компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	Уровни освоения компетенций	Критерии оценивания сформированности компетенций	Виды оценочных средств
Б кадастровую стоимость объектов недвижимости	льство Российской Федерации при налогообложении в сфере земельно-имущественных отношений и нормативно-правовую документацию, регулируемую оценочную деятельность объектов недвижимости.	и указы Правительства РФ о порядке и методике определения кадастровой стоимости объектов недвижимости		кадастровой стоимости объекта недвижимости	ДЛЯ УСТНОГО ОПРОСА.
			Базовый уровень	Обучающийся знает с незначительными затруднениями и пробелами способы и методы оценки объектов недвижимости	
			Продвинутый уровень	Обучающийся знает с требуемой степенью полноты и точности способы и методы оценки оцениваемых объектов	
		Уметь: определять и проверять соответствие представленных документов нормам законодательства Российской Федерации и оформляет акты по результатам проведения работ по оценке объектов недвижимости.	Пороговый уровень	Обучающийся частично знает способы и методы оценки объектов недвижимости	Блок В - РАБОТА С ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТОЙ
			Базовый уровень	Обучающийся знает с незначительными затруднениями и пробелами способы и методы определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	
			Продвинутый уровень	Обучающийся знает с требуемой степенью полноты и точности способы и методы определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	
Владеть: основными методами определения кадастровой и	Пороговый уровень	Обучающийся частично знает основные методы определения кадастровой и рыночной	Блок С - РЕШЕНИЕ КЕЙС-ЗАДАЧ ПОДБОР		

Формируемые компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	Уровни освоения компетенций	Критерии оценивания сформированности компетенций	Виды оценочных средств
		рыночной стоимости объектов недвижимости	<p data-bbox="758 600 930 683">Базовый уровень</p> <p data-bbox="758 992 930 1120">Продвинутый уровень</p>	<p data-bbox="949 486 1204 593">стоимости объектов недвижимости</p> <p data-bbox="949 598 1204 985">Обучающийся знает с незначительными затруднениями и пробелами основные методы определения кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости</p> <p data-bbox="949 990 1204 1379">Обучающийся знает с требуемой степенью полноты и точности способы и методы определения кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости</p>	АНАЛОГОВЫХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

РАЗДЕЛ 2. Задания, необходимые для оценки планируемых результатов обучения по дисциплине

Для проверки сформированности компетенции

ОПК-5 – способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости

Блок А. Задания репродуктивного уровня («знать»)

А.1 Фонд тестовых заданий по дисциплине

Тесты типа А.

1. Выберите неверный ответ к утверждению: целями оценки земель является:

- а) совершение с землей сделок купли-продажи;
- б) сдача земли в аренду;
- в) использование земли в качестве залога при получении кредита;
- г) инвентаризация земель.

2. Выберите неверный ответ к утверждению: в зависимости от цели и задач оценки земли является определением:

- а) рыночной стоимости;
- б) арендной стоимости;
- в) залоговой стоимости;
- г) все пункты верны

3. Выберите неверный ответ к утверждению: при определении рыночной стоимости учитывать следующие факторы:

- а) целевое назначение земли;
- б) месторасположение;
- в) правовой режим использования земли;
- г) условия эксплуатации земли.

4. Выберите неверный ответ к утверждению: уникальность земли как объекта оценки определяется следующим:

- а) является ограниченным природным ресурсом;
- б) имеет фиксированное местоположение;
- в) может быть использована полностью без остатка;
- г) срок эксплуатации неограничен

5. Принципиальная разница между кадастровой и рыночной оценками заключается:

- а) в масштабе проведения;
- б) контроле качества выполненной оценки;
- в) в подходах к оценке;
- г) все пункты верны.

6. Выберите неверный ответ к утверждению: при расчете рыночной стоимости, необходимо принимать во внимание следующие факторы:

- а) целевое назначение земли;
- б) форма собственности;
- в) месторасположение;
- г) наличие коммуникаций, их качество и другие факторы.

7. Стоимость земли для конкретных целей и для конкретного пользователя при существующем использовании относится к следующему виду стоимости:

- а) в использовании;
- б) в обмене;
- в) инвестиционная стоимость;
- г) ликвидационная стоимость.

8. К какой группе стоимости относится балансовая стоимость:

- а) в использовании;
- б) в обмене
- в) ликвидационная стоимость.

9. Стоимость земельного участка в использовании делится на стоимость:

- а) балансовая стоимость;
- б) ликвидационная;
- в) инвестиционная стоимость;
- г) альтернативная.

10. Выберите неверный ответ к утверждению: различают следующие разновидности стоимости земли в обмене:

- а) стоимость при существующем использовании;
- б) альтернативная рыночная стоимость;
- в) инвестиционная стоимость;
- г) ликвидационная стоимость.

11. Выберите неверный ответ к утверждению: совершение продажи земельного участка происходит при соблюдении следующих условий:

- а) продавец и покупатель действуют в рамках закона и на основании типичных мотиваций;
- б) продавец и покупатель хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;
- в) объект выставлен на открытом рынке достаточное время;
- г) все ответы верны

12. На практике рыночная стоимость по отношению к цене в реальной сделке может быть:

- а) больше или меньше;
- б) только меньше;
- в) только больше;
- г) равна.

13. Чистая денежная сумма, которую собственник может получить при передаче земельного участка от вынужденного продавца к добровольному покупателю в результате коммерческой сделки, называется стоимостью:

- а) альтернативной;
- б) ликвидационной;
- в) инвестиционной;
- г) при существующем использовании.

14. Продажа земельного участка, которая проводится в течение периода достаточного для того, чтобы получить наивысшую, возможную цену, называется:

- а) принудительной;
- б) альтернативной;
- в) упорядоченной;
- г) вынужденной.

15. Для застроенных земельных участков определяются следующие виды стоимости:

- а) восстановительная;
- б) замещения;
- в) в обмене;
- в) в использовании.

16. Стоимость строительства в текущих ценах точной копии оце-ниваемого объекта с использованием таких же архитектурных решений, называется стоимостью:

- а) в обмене;
- б) в использовании;
- в) восстановительная;
- г) замещения.

Тест типа В.

1. Сумма расходов в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность, но построенного в современном архитектурном стиле называется стоимостью:

- а) в обмене;
- б) в использовании;
- в) восстановительная;

г) замещения.

2. Расчетная величина, которая будет преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке в условиях равновесия, устанавливаемого факторами спроса и предложения называется стоимостью:

- а) инвестиционная;
- б) балансовая;
- в) в обмене;
- г) в использовании.

3. Выберите неверный ответ к утверждению: совершение продажи на определенную дату и передача юридических прав от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

- а) оплата производится в любой форме;
- б) продавец и покупатель действуют в рамках закона и на основании типичных мотиваций;
- в) продавец и покупатель хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;
- г) объект выставлен на открытом рынке достаточное время.

4 Выберите неверный ответ к утверждению: принципы оценки земли могут быть объединены в четыре основные группы:

- а) основанные на представлениях пользователя;
- б) связанные с земельным участком;
- в) связанные с рыночной средой;
- г) связанные с целевым назначением земельного участка.

Утверждение, что земельный участок обладает стоимостью только в том случае, если он полезен какому-либо инвестору для реализации определенной экономической функции относится к следующему принципу:

- а) полезности;
- б) замещения;
- в) ожидания;
- г) зависимости.

5. К какой группе принципов относится принцип полезности?

- а) связанные с земельным участком;
- б) связанные с рыночной средой;
- в) основанные на представлениях пользователя;
- г) связанные с целевым назначением земельного участка.

6. Утверждение, что разумный покупатель не заплатит за данный участок больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой земельный участок с эквивалентной полезностью относится к следующему принципу:

- а) полезности;
- б) принцип замещения;
- в) соответствия;
- г) спроса и предложения.

7. Утверждение, что установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены от владения земельным участком в будущем относится к следующему принципу:

- а) полезности;
- б) соответствия;
- в) ожидания;
- г) спроса и предложения.

8. Принцип ожидания относится к следующей группе принципов:

- а) основанные на представлениях пользователя;
- б) связанные с земельным участком;
- в) связанные с рыночной средой;
- г) связанные с целевым назначением земельного участка.

9. Утверждение о том, что стоимость оцениваемого участка земли зависит от влияния внешних факторов относится к следующему принципу:

- а) принцип соответствия;
- б) принцип зависимости;
- в) спроса и предложения;
- г) замещения.

10. Утверждение о том, что максимальная стоимость участка достигается тогда, когда характер его окружения соответствует назначению участка относится к следующему принципу:

- а) зависимости;
- б) спроса и предложения;
- в) соответствия;
- г) замещения.

11. Выберите неверный ответ к утверждению: существуют три пограничных состояния спроса и предложения:

- а) равновесие;
- б) спрос определяет предложение;
- в) предложение определяет спрос;

г) не зависит от спроса и предложения

12. Утверждение о том, что прибыль, как часть дохода, полученного от использования недвижимого имущества, представляет собой денежный стимул и вознаграждение за предпринимательскую деятельность и порождает конкуренцию относится к следующему принципу:

- а) конкуренции;
- б) изменения;
- в) замещения;
- г) зависимости.

13 К какой группе принципов относится принцип конкуренции?

- а) связанные с земельным участком;
- б) связанные с рыночной средой;
- в) основанные на представлениях пользователя;
- г) связанные с целевым назначением земельного участка.

14. Утверждение о том, что доход, извлекаемый из земельной собственности, представляет собой то, что остается после возмещения расходов на труд, управление и капитал относится к следующему принципу:

- а) сбалансированности;
- б) вклада;
- в) остаточной продуктивности;
- г) экономической величины.

15. Утверждение о том, что для любого типа землепользования характерно оптимальное сочетание различных факторов производства, способствующее достижению максимальной стоимости земли относится к следующему принципу:

- а) сбалансированности;
- б) вклада;
- в) остаточной продуктивности;
- г) экономической величины.

16. Утверждение о том, что стоимость любого отдельного элемента недвижимости зависит от величины его вклада в общую стоимость или размеров ее уменьшения при его отсутствии относится к следующему принципу:

- а) сбалансированности;
- б) вклада;
- в) остаточной продуктивности;
- г) экономической величины.

Блок В. Задания реконструктивного уровня («уметь»)

В1. Тематика эссе

1. Роль недвижимости в развитии предприятия.
2. Недвижимость в контексте рынков капитала.
3. Особенности недвижимости как товара.
4. Имущественные комплексы как объект купли-продажи на рынке недвижимости.
5. Рынок недвижимости, его классификация, особенности становления и развития.
6. Основные элементы рынка недвижимости и их привлекательность для отечественных предпринимателей.
7. Особенности формирования и развития рынка торговых помещений (помещений предприятий общественного питания).
8. Залог недвижимости и основные этапы оформления залога.
9. Операции с недвижимостью, находящейся в хозяйственном ведении.
10. Особенности сделок с земельными участками.
11. Ценообразование на недвижимость и основные факторы, определяющие цену объекта недвижимости.
12. Оценка инвестиций в недвижимость.
13. Методика расчета стоимости помещений нежилого фонда при использовании их для предпринимательской деятельности.
14. Анализ емкости рынка недвижимости и основные факторы, формирующие текущие изменения емкости.
15. Использование показателей рыночной активности и недвижимость для принятия решений о сроках совершения сделок с недвижимостью.
16. Использование современных информационных технологий для изучения и прогнозирования показателей рынка недвижимости.

В2. Тематика рефератов

Темы рефератов

1. Виды и формы сделок с недвижимостью в соответствии с нормативно-законодательной базой РФ.
2. Порядок оформления сделок с недвижимым имуществом.
3. Регистрация прав на недвижимое имущество РФ: особенности и основные принципы.
4. Социально-экономические особенности рынка недвижимости
5. Рыночная стоимость и принципы оценки недвижимости.

6. Ипотечное кредитование как вид залогового права.
7. Рынок городского жилья.
8. Рынок загородного жилья.
9. Рынок нежилых помещений.
10. Рынок промышленной недвижимости.
11. Риэлтерские фирмы: структура и функции.
12. Международные стандарты оценки недвижимости.
13. Налогообложение недвижимости в РФ: основная направленность.
14. Страхование недвижимости в России и за рубежом (сравнение принципов).
15. Основные характеристики городского пространства.
16. Предприятие - как имущественный комплекс.
17. Аренда объектов недвижимости.
18. Развитие ипотечного кредитования в России.
19. Сравнительная характеристика ипотечного кредитования в России и за рубежом.
20. Земельные участки - как важнейший объект недвижимости.
21. Дачная амнистия: цель, задачи и этапы развития.
22. Роль Столыпинских реформ в развитии земельных отношений в дореволюционной России.

В3. Задачи

Задача.1

Рассчитать стоимость продажи жилья на основе следующих данных:

- 1) остаточная стоимость 1 кв.м. общей площади строения 3500 руб. за кв. метр;
- 2) коэффициент удорожания - 3,5;
- 3) общая площадь квартиры -89 кв.м.;
- 4) жилая площадь - 59 кв.м.;
- 5) имеется балкон и лоджия;
- 6) квартира находится на последнем этаже 14-этажного дома;
- 7) имеется лифт;
- 8) 3 комнаты;
- 9) все комнаты изолированы;
- 10) кухня -8,5 м²;
- 11) потолок - 2,65 м².;
- 12) материал стен-кирпич;
- 13) местонахождение- 150 м. от остановки транспорта;
- 14) коэффициент оценочной зоны -1,4.

Задача 2

Какая сумма должна быть депонирована в банк сегодня при начислении 10% годовых с ежегодным накоплением, с тем, чтобы через четыре года получить 10000 рублей?

Задача 3

Стоимость земельного массива, купленного за 20000 рублей повышается ежегодно на 15%. Определить стоимость данного участка земли через пять лет без учета налоговых и страховых сборов.

Задача 4

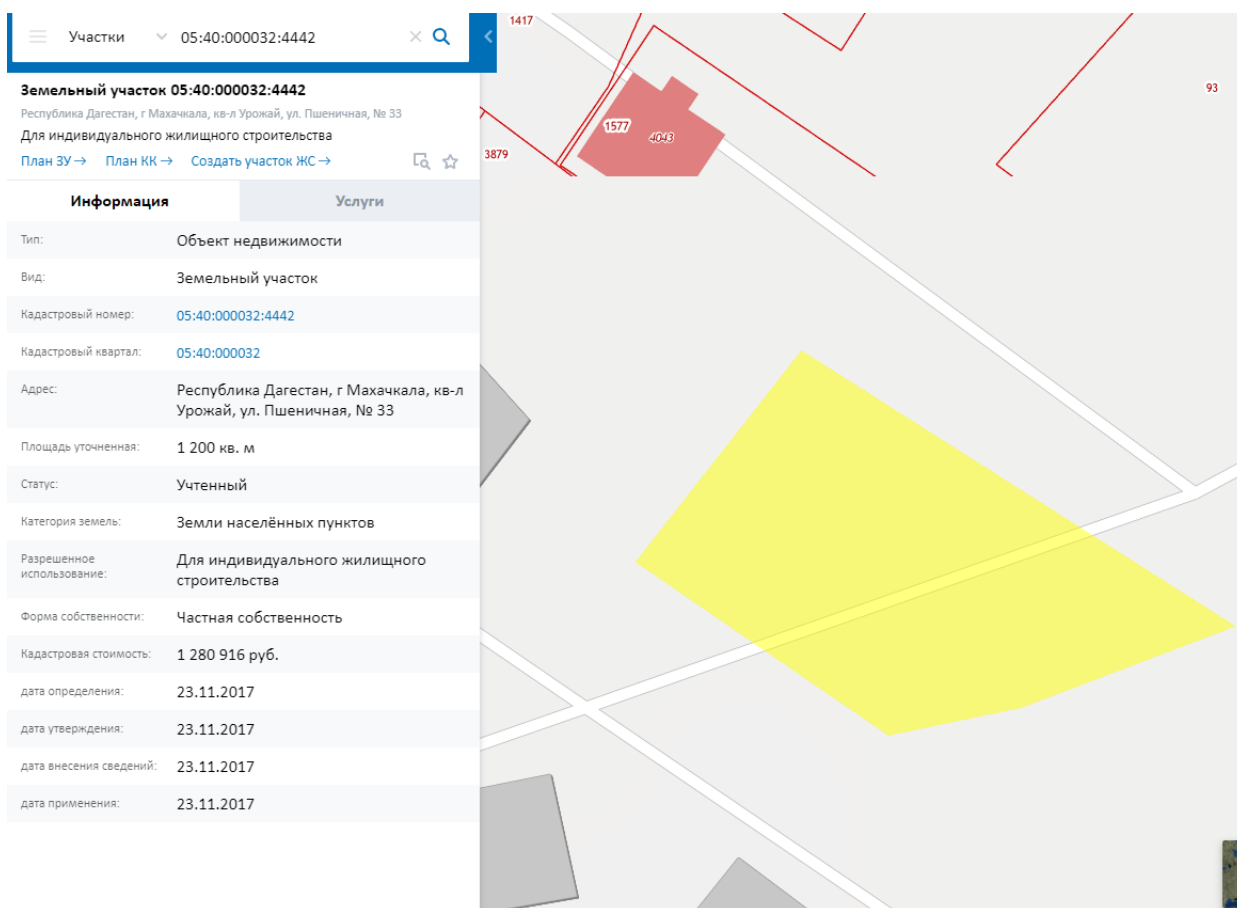
Предприниматель, вкладывающий деньги в земельные участки предполагает, что через четыре года массив площадью 100 гектаров может быть продан фермеру для освоения по цене 100000 тыс. рублей за гектар. Какая сегодняшняя цена позволит предпринимателю получить 9% годовой доход по сложному проценту без учета затрат, связанных с налоговыми отчислениями?

Блок С. Задания практикоориентированного уровня для диагностирования сформированности компетенций («владеть»)

Практическая работа

Цель: дать оценку объекту недвижимости – земельному участку с кадастровым номером 05:40:000032:4442.

2). Согласно сведениям Публичной кадастровой карты РФ, земельный участок с кадастровым номером 05:40:000032:4442 имеет площадь 1200 кв.м, категорию земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. кв-л Урожай, ул. Пшеничная, №33.



3). Кадастровая стоимость земельного участка составляет – 1 280 916 рублей.

4). Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, с кадастровым номером 05:40:000032:4442, расположенный по адресу: РФ, РД, г. Махачкала, кв-л Урожай, ул. Пшеничная, д. 33, определялся методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Источник информации		https://www.avito.ru/mahachkala/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_1365245443	https://www.avito.ru/mahachkala/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._izhs_2244808919	https://www.avito.ru/mahachkala/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_1905677885	https://www.avito.ru/mahachkala/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2174414833
1	2	3	4	5	6
Публичная оферта		тел.: 8-962-775-77-11	тел.: 8-988-272-52-73	тел.: 8-913-071-42-35	тел.: 8-961-837-60-47
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 1

Цена продажи/предложения, руб.	определяется	5 500 000	6 500 000	6 300 000	7 999 999
Вид права		право собственности Полный пакет документов	право собственности Полный пакет документов	право собственности Полный пакет документов	право собственности Полный пакет документов
Условия финансирования	100 % оплата по факту сделки	100 % оплата по факту сделки	100 % оплата по факту сделки	100 % оплата по факту сделки	100 % оплата по факту сделки
Условия платежа	денежными и средствами	денежными средствами	денежными средствами	денежными средствами	денежными средствами
Обстоятельства совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения		16.11.2021	03.12.2021	15.11.2021	30.11.2021
Площадь земельного участка, м ²	1200	400	420	400	600
Местоположение	г. Махачкала, кв-л Урожай, ул. Пшеничная, д.33	г. Махачкала, ул. 1-я Шуринская, р-н Кировский	г. Махачкала, 1-я Больничная ул., 1, р-н Кировский	г. Махачкала, 2-я Больничная ул., р-н Кировский	г. Махачкала, 1-й Пшеничный тупик, 5 р-н Кировский

Использованные объекты-аналоги:

Участок 4 сот. (ИЖС)

5 500 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 16 ноября в 01:19

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее



8 962 775-77-11

Написать сообщение

Агент

Частное лицо
На Авито с июля 2016
Завершено 3 объявления

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1365245443, @ 7390 (+4)



Об участке

Площадь: 4 сот.



Участок 4,2 сот. (ИЖС)

6 500 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 3 декабря в 16:13

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее



8 988 272-52-73

Б2В_GARANT

Агентство

На Авито с апреля 2020

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Рязань

№ 2244808919, @ 631 (+3)



Об участке

Площадь: 4,2 сот.



Участок 4 сот. (ИЖС)

6 300 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 15 ноября в 14:55

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее



8 913 071-42-35

Написать сообщение

Агент

Агентство

На Авито с января 2014

Подписаться на продавца

№ 1965677885, @ 2476 (+2)



Станьте агентом
получите
вознаграждение

Об участке

Площадь: 4 сот.

Участок 6 сот. (ИЖС)

7 999 999 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 30 ноября в 13:06



8 961 837-60-47

Написать сообщение

Агент

Частное лицо

На Авито с августа 2020

№ 2174414833, @ 991 (+1)



Об участке

Площадь: 6 сот.

Средняя цена продажи 1 м² составляет – 12 437 тыс. рублей, площадь земельного участка – 1200 м². Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка: 12 437×1200 = 14 924 400.

5). Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости:

социальные:

- базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
- стиль и уровень жизни.

экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

физические:

- климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
- экология;
- сейсмические факторы.

политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

условия продаж:

- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей
- условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- функциональная пригодность;
- привлекательность, комфорт.

архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;
- объемно-планировочные показатели и др.

финансово-эксплуатационные:

- эксплуатационные расходы;
- стоимость строительства;
- доходы, генерируемые объектом недвижимости.

Контрольные вопросы к зачету

1. Какие функции выполняет цена?
2. Приведите классификацию видов стоимостей недвижимости.
3. Что является экономической причиной образования дифференциальной ренты?
4. Как рассчитывают ставку капитализации для объекта недвижимости?
5. Основное понятие недвижимости.
6. Какие расчеты применяют при методе предполагаемого использования?
7. Основные .
8. Перечислите и раскройте основные сферы применения затратного подхода.
9. Какие существуют этапы применения затратного подхода?
10. Какие действия необходимы для расчета чистого операционного дохода?
11. Охарактеризуйте основные методы расчета общего коэффициента капитализации.
12. Как используют метод остатка для расчета стоимости земельного участка
13. Охарактеризуйте основные методы определения стоимости износа объекта недвижимости.
14. Охарактеризуйте функциональную схему оборота земли.
15. Перечислите основные виды сделок с недвижимостью в РФ.
16. Охарактеризуйте основные методы восстановительной стоимости.
17. Что такое износ зданий и сооружений?
18. Какие имеются подходы к оценке суммарного износа?
19. Понятие недвижимое имущество.

20. Как учитывают стоимость земли при проведении сделок с ней?
21. При решении, каких задач используют материалы оценки земли?
22. Перечислите основные элементы системы платного землепользования.
23. Перечислите основные методы при методе сравнения продаж.
24. Как корректируют цены на объекты недвижимости?
25. Как осуществляют метод выделения?
26. На какие мероприятия направляют земельные платежи?
27. При решении, каких экономических задач в сельском хозяйстве используют данные оценки земель?
28. Перечислите основные этапы процесса оценки объектов недвижимости.
29. Какие периоды времени используют для анализа стоимости продукции?
30. Как определяют цену земли в соответствии с различными теориями?
31. Какие методы оценки земли наиболее эффективны при различных теориях стоимости?
32. Перечислите основные виды земельной ренты.
33. Какие факторы влияют на возникновение дифференциальной ренты I и II?
34. Перечислите виды и содержание отчетов об оценке.
35. Перечислите основные источники монопольной ренты в поселениях.
36. Какие существуют методики определения дифференциальной ренты?
37. Как используется рента при стоимостной оценке земель?
38. Перечислите принципы внешней рыночной среды?
39. Назовите принципы, связанные с объектом недвижимости.

40. Какие факторы производства учитывают при определении остаточной продуктивности земельного участка?

41. Каковы виды внешнего воздействия на стоимость земельного участка?

42. Назовите особенности системы оценки недвижимости в Великобритании.

43. Какова классификация данных по оценке объектов?

44. Какие субъекты прав существуют?

45. Что такое общая и совместная собственность?

46. Что такое операция (сделка) с недвижимостью?

47. Какая процедура и методы оценки недвижимости приняты в Великобритании?

48. Назовите основные виды сделок на рынке недвижимости?

Для проверки сформированности компетенции

Для проверки сформированности компетенции

ПК-6 - способность использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства

ИПК-6.1 - применяет законодательство Российской Федерации при налогообложении в сфере земельно-имущественных отношений и нормативно-правовую документацию, регулиующую оценочную деятельность объектов недвижимости.

ИПК-6.3- проверяет соответствие представленных документов нормам законодательства Российской Федерации и оформляет акты по результатам проведения работ по оценке объектов недвижимости.

ИПК-6.4- рассчитывает кадастровую стоимость объектов недвижимости на основании анализа документов

A2. Вопросы для обсуждения

Блок В. Задания реконструктивного уровня («уметь»)

В1. Тип Задача 1

Какую сумму целесообразно заплатить инвестору за недвижимость, которую предполагается эффективно эксплуатировать в течении 5 лет, если данный объект приносит доход по 350 тыс. руб., а требуемый доход на инвестиции составляет 20% годовых.

Задача 2

Коттедж стоимостью 400 тыс. руб. куплен в рассрочку на 10 лет под 20% годовых. Какова стоимость ежегодного равновеликого взноса при погашении долга?

Задача 3

Можно ли будет совершить покупку дома стоимостью 7000 тыс. руб. через 7 лет сегодня положить на счет 500 тыс. руб.? Банк начисляет процент ежеквартально, годовая ставка составляет 20%.

Блок 3.

Задача 1.

При проведении оценки используется сравниваемый объект, имеющий 70%-ное отношение заемных средств к стоимости. Ставка дисконта для заемных средств составляет 16%. Объект является типичным для данного рынка, общие ставки дисконта на котором составляют 18%. Определите ставку дисконта для собственных средств.

Задача 2.

Ожидается, что объект недвижимости стоимостью 10000000 руб. принесет чистый операционный доход в размере 1700000 руб. Кредит для покупки объекта может быть получен под 16%.

Будет ли привлечение заемных средств в данных обстоятельствах иметь позитивный или негативный характер? Рассчитайте норму прибыли на собственные средства, если доля заемных средств составляет 25%, 50%, 75% и 90%. Рассчитайте норму прибыли по аналогичным сценариям, если чистый операционный доход составит 1500000 руб.

Задача 3

Договор об аренде нежилого помещения предполагает, что в течение первых пяти лет по окончании каждого года будет вноситься по 100000 рублей, на протяжении последующих десяти лет ежегодные арендные платежи будут составлять 125000 рублей, которые также будут вноситься в конце каждого года. Ожидается также, что через 15 лет данная собственность может быть перепродана за 1 млн. рублей. Определить текущую стоимость нежилого помещения с учетом вышеизложенных условий, принимая в расчет 10% доход, накапливаемый ежегодно

В2. Ситуационные задачи

Задание 4. Хозяйственные ситуации

Многоквартирный комплекс был приобретен за 1 500 000 долл. Денежный платеж покупателя составил 500 000 долл., кроме того, сроком на 25 лет им был взят первый ипотечный кредит на сумму 1 000 000 долл. под 12% годовых с ежемесячными платежами. Через десять лет объект был

перепродан; после вычета затрат на совершение сделки остаток денежных средств составил 2,5 млн. долл. На протяжении первых пяти лет владения объектом чистый операционный доход составлял 170 000 долл. в год., в последующие 5 лет — 230 000 долл. в год.

а. Каким был ежегодный денежный поток в течение первых и последних пяти лет?

б. Какой была ставка денежных поступлений на собственный капитал на протяжении первых пяти лет? В течение последних 5 лет?

в. Каков остаток ипотечного долга в конце 10-го года?

г. Какова выручка инвестора от перепродажи после вычета суммы непогашенного долга?

д. Если бы ежегодный денежный поток и выручка от перепродажи были оценены с учетом 15%-ной отдачи, выше или ниже была бы их сумма по сравнению с первоначальным собственным капиталом в 500 000 долл.?

В3. Тематика рефератов

Блок С. Задания практикоориентированного уровня для диагностирования сформированности компетенций («владеть»)

Задание 1. Перечень контрольных вопросов по теме:

1. Каковы основные положения трудовой теории стоимости?
2. Назовите виды стоимости с точки зрения системы бухгалтерского учета
3. В чем заключаются особенности эластичности спроса на недвижимость?
4. Каким документом регламентируется порядок определения нормативной цены земли?
5. В чем заключаются особенности эластичности спроса на недвижимость?
6. Назовите критерии сегментации рынка недвижимости.
7. Как влияет различное распределение доходов на совокупный спрос?

С1. Кейс-задача

Кейс -задача1.

1. Аналитику была предоставлена следующая информация. В жилом комплексе насчитывается пятьдесят квартир (единиц) с двумя спальнями. Месячная ставка арендной платы по каждой из квартир составляет 400,00 долл. Все арендные договора заключаются на один год. Когда новый арендатор подписывает договор, в качестве подарка он получает черно-белый телевизор. Цена телевизора равна 100,00 долл. Среднегодовая

оборачиваемость квартир составляет 40%. Период времени, необходимый в среднем для того, чтобы арендатор занял пустующую квартиру, равен 2 месяцам. Кроме того, плохие долги оцениваются в 0,5 от каждого процента подлежащей выплате арендной платы. Вознаграждение управляющего определено в 5000,00 долл. в год, для проживания в данном комплексе ему бесплатно предоставляется квартира. Дополнительно каждый год он получает 4000,00 долл. за заполнение деклараций о подоходном налоге для арендаторов. Постоянные расходы по комплексу составляют 50 000,00 долл., переменные — 200,00 долл. на каждую занятую квартиру в расчете на год. В резерв на замещение отчисляется 3% действительного валового дохода. Заполните следующий отчет о доходах:

- а. Потенциальный валовой доход.
- б. Минус: Поправка на уровень загрузки и плохие долги.
- в. Плюс: Прочий доход.
- г. Действительный валовой доход.
 - д. Минус: Текущие операционные расходы.
 - е. Минус: Резерв на замещение.
- ж. Чистый операционный доход.

Кейс-задача 2.

Почему прогнозные оценки недвижимости очень сильно зависят от субъективного фактора - перепродажа собственности. В обмен на это кредитор обычно снижает ставку процента по кредиту. Например, кредитор может уменьшить процентную ставку на треть в обмен на получение трети суммы прироста стоимости. В случае если собственность не будет продана в течение установленного времени, доля кредитора в приросте стоимости может быть определена оценкой. Каждая сторона выбирает оценщика. В случае если стороны не могут прийти к соглашению, приглашается третий оценщик. Другие условия могут включать право кредитора на предъявление требования о досрочной выплате долга или право заемщика досрочно погашать долг, минимальные эффективные процентные ставки, отсрочку выплаты процентов, максимальное снижение процентов и максимальные доли участия.

Контрольные вопросы к экзамену

1. Перечислите основные признаки недвижимости.
2. Какие факторы учитываются при отнесении вещей к недвижимым и движимым?
3. Дайте понятие классификации недвижимого имущества.
4. Укажите специфические свойства недвижимости как товара.
5. Проведите различие между потребительской и рыночной стоимостью недвижимости.
6. Представьте жизненный цикл объектов недвижимости.

7. Раскройте понятие износа, амортизации недвижимости и способов расчета амортизационных отчислений.
8. По каким признакам производится группировка знаний и сооружений?
9. В чем отличие товара «недвижимость» от других товаров?
10. Какие объекты недвижимости не могут быть товаром?
11. Перечислите субъекты и объекты собственности в системе недвижимости.
12. Каково содержание права собственности на недвижимость?
13. Дайте характеристику видов и форм собственности на недвижимость.
14. Раскройте связи рынков финансов и недвижимости.
15. По каким показателям можно оценить эффективность инвестиций в недвижимые объекты?
16. Каковы особенности инвестиций в недвижимость?
17. Дайте характеристику основных элементов рынка недвижимости.
18. Какие факторы формируют спрос на землю?
19. В чем заключаются особенности рынка недвижимости?
20. Раскройте функции рынка недвижимости.
21. Какие функции на рынке недвижимости выполняют государственные органы и организации.
22. Приведите классификацию инвесторов на рынке недвижимости.
23. Каким образом формируется первичный рынок жилья?
24. Какое место занимает рынок недвижимости в системе экономического кругооборота?
25. Определите понятие сделки с недвижимым имуществом.
26. Приведите классификацию сделок с недвижимым имуществом.
27. Какие функции выполняет договор на рынке недвижимости?
28. Раскройте принципы и цели приватизации государственного недвижимого имущества.
29. Что такое аукцион?
30. Дайте характеристику основных положений инвестиционного конкурса.
31. Раскройте юридическое и экономическое понимание аренды недвижимости.
32. Охарактеризуйте виды и формы аренды недвижимости.
33. Дайте понятие арендной платы.
34. Назовите экономические элементы арендной платы.
35. Какие условия договора аренды недвижимости считаются существенными?
36. Какие особенности передачи предприятия в аренду?
37. Обоснуйте особенности рынка земельных участков.
38. Какие Вы знаете способы получения земельных участков в частную собственность?

39. Дайте характеристику общих положений по выкупу земельных участков под приватизированными предприятиями.
40. Дайте юридическое определение залога имущества.
41. В чем заключается экономический смысл ипотеки?
42. Назовите принципы применения залога недвижимости.
43. Какие виды залога Вы знаете?
44. Дайте характеристику схем ипотечного кредитования, применяемых банками.
45. Чем отличается залоговое финансирование от ипотечного кредитования под залог ликвидных активов?
46. Дайте понятие управления недвижимостью.
47. Назовите виды регулирования рынка недвижимости.
48. Какие функции реализуются в процессе управления недвижимостью?
49. Какие функции выполняет на рынке недвижимости государство?
50. Охарактеризуйте экономические методы управления рынка недвижимости государством?
51. Опишите полномочия государственных органов власти субъектов РФ по регулированию рынка недвижимости.
52. Каковы цели и формы государственного регулирования земельных отношений?
53. Как определяется нормативная цена земли?
54. Назовите порядок установления земельного налога.
55. Перечислите принципы оценки стоимости недвижимости.

С2. Деловая игра

Участники игры разбиваются на группы и решают задание

Задание Необходимо определить стоимость 20 – квартирного жилого дома методом анализа продаж. Имеется рыночная информация о 3 недавних продажах сопоставимых жилых домов. Эти рыночные данные подтверждены и покупателями, и продавцами.

Сопоставимый объект	Продажная цена, долл.	Число квартир	Потенциальная валовая выручка, долл.
Дом № 1	600000	25	100000
Дом № 2	750000	30	128000
Дом № 3	450000	18	74000

Сопоставимый объект № 1 наиболее близок по своим удобствам и местоположению к объекту оценки, однако его ландшафт лучше, и это отличие оценено в 5000 долл. Объект № 1 продан три месяца назад.

Объект № 2 продан шесть месяцев назад при благоприятных условиях финансирования. Последний элемент (т.е. благоприятные условия финансирования) добавил к цене 15000 долл. по сравнению с обычными условиями финансирования.

Объект № 3 находится в двух кварталах от автобусной остановки, тогда как оцениваемый объект – в 8 кварталах. Считается, что каждый лишний квартал от автобусной остановки отнимает 3000 долл. от цены объекта. Объект № 3 продан 2 дня назад.

Темпы роста цен на данный вид недвижимости на местном рынке составили 0,5 % в месяц.

Внесение поправок осуществить табличным способом.

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопоставимый объект		
		№ 1	№ 2	№ 3
Продажная цена				
Дата продажи				
Окружающий ландшафт				
Финансирование				
Местоположение				
Уточненная продажная цена				
Число квартир				
Цена 1 квартиры (уточненная)				
Средняя уточненная цена квартиры				
Стоимость оцениваемого объекта				

Далее участники представляют выводы по заданию, преподаватель определяет оптимальный вариант решения.

Кейс - стади. Необходимо определить стоимость 20 – квартир жилого дома методом анализа продаж. Имеется рыночная информация о 3 недавних продажах сопоставимых жилых домов. Эти рыночные данные подтверждены и покупателями, и продавцами.

Сопоставимый объект	Продажная цена, долл.	Число квартир	Потенциальная валовая выручка, долл.
Дом № 1	600000	25	100000
Дом № 2	750000	30	128000

Дом № 3	450000	18	74000
---------	--------	----	-------

Сопоставимый объект № 1 наиболее близок по своим удобствам и местоположению к объекту оценки, однако его ландшафт лучше, и это отличие оценено в 5000 долл. Объект № 1 продан три месяца назад.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ НА РАЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ

Балльно-рейтинговая система является базовой системой оценивания сформированности компетенций обучающихся очной формы обучения.

Итоговая оценка сформированности компетенции обучающихся в рамках балльно-рейтинговой системы осуществляется в ходе текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации и определяется как сумма баллов, полученных обучающимися в результате прохождения всех форм контроля.

Оценка сформированности компетенции по дисциплине складывается из двух составляющих:

-первая составляющая – оценка преподавателем сформированности компетенции(й) в течение семестра в ходе текущего контроля успеваемости (максимум 100 баллов). Структура первой составляющей определяется технологической картой дисциплины, которая в начале семестра доводится до сведения обучающихся;

-вторая составляющая – оценка сформированности компетенции обучающихся на зачете (максимум – 20 баллов), на экзамене (максимум – 30 баллов).

Для студентов очной и заочной формы обучения применяются 4-балльная и бинарная шкалы оценивания результатов текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся

Шкала оценивания

Уровни освоения компетенций	продвинутый уровень	базовый уровень	пороговый уровень	допороговый уровень
100 – балльная шкала	85 и ≥	70 – 84	51 – 69	0 – 50
4 – балльная шкала	«отлично»	«хорошо»	«удовлетворительно»	«неудовлетворительно»
Бинарная шкала	Зачтено			Не зачтено

Шкала оценок при текущем контроле успеваемости по различным показателям

Показатели оценивания сформированности компетенций	Баллы	Оценка
Выполнение лабораторной работы	0-20	«неудовлетворительно»

		«удовлетворительно» «хорошо» «отлично»
Решение задач	0-15	«неудовлетворительно» «удовлетворительно» «хорошо» «отлично»
Тестирование	0-20	«неудовлетворительно» «удовлетворительно» «хорошо» «отлично»
Выполнение расчетно-графической работы	0-20	«неудовлетворительно» «удовлетворительно» «хорошо» «отлично»
Устный опрос	0-10	«неудовлетворительно» «удовлетворительно» «хорошо» «отлично»
Контрольная работа	0-15	«неудовлетворительно» «удовлетворительно» «хорошо» «отлично»

Соответствие критериев оценивания уровню освоения компетенций по текущему контролю успеваемости

Баллы	Оценка	Уровень освоения компетенции	Критерии оценивания
0-50	«неудовлетворительно»	Допороговый уровень	Обучающийся не приобрел знания, умения и не владеет компетенциями в объеме, закреплённом рабочей программой дисциплины
51-69	«удовлетворительно»	Пороговый уровень	Не менее 50% заданий, подлежащих текущему контролю успеваемости, выполнены без существенных ошибок
70-84	«хорошо»	Базовый уровень	Обучающимся выполнено не менее 75% заданий, подлежащих текущему контролю успеваемости, или при выполнении всех заданий

			допущены незначительные ошибки; обучающийся показал владение навыками систематизации материала и применения его при решении практических заданий; задания выполнены без ошибок
85-100	«отлично»	Продвинутый уровень	100% заданий, подлежащих текущему контролю успеваемости, выполнены самостоятельно и в требуемом объеме; обучающийся проявляет умение обобщать, систематизировать материал и применять его при решении практических заданий; задания выполнены с подробными пояснениями и аргументированными выводами

Шкала оценок по промежуточной аттестации

<i>Наименование формы промежуточной аттестации</i>	<i>Баллы</i>	<i>Оценка</i>
Зачет	0-20	«зачтено» «не зачтено»
Экзамен	0-30	«неудовлетворительно» «удовлетворительно» «хорошо» «отлично»

Соответствие критериев оценивания уровню освоения компетенций по промежуточной аттестации обучающихся

<i>Баллы</i>	<i>Оценка</i>	<i>Уровень освоения компетенций</i>	<i>Критерии оценивания</i>
0-9	«не зачтено»	Допороговый уровень	Обучающийся не приобрел знания, умения и не владеет компетенциями в объеме, закрепленном рабочей программой дисциплины; обучающийся не смог ответить на вопросы
0-9	«неудовлетворительно»		
10-13	«зачтено»	Пороговый уровень	Обучающийся дал неполные ответы на вопросы, с недостаточной

10-16	«удовлетворительно»		аргументацией, практические задания выполнены не полностью, компетенции, осваиваемые в процессе изучения дисциплины сформированы не в полном объеме
14-17	«зачтено»	Базовый уровень	Обучающийся в целом приобрел знания и умения в рамках осваиваемых в процессе обучения по дисциплине компетенций; обучающийся ответил на все вопросы, точно дал определения и понятия, но затрудняется подтвердить теоретические положения практическими примерами; обучающийся показал хорошие знания по предмету, владение навыками систематизации материала и полностью выполнил практические задания
17-23	«хорошо»		
18-20	«зачтено»	Продвинутый уровень	Обучающийся приобрел знания, умения и навыки в полном объеме, закрепленном рабочей программой дисциплины; терминологический аппарат использован правильно; ответы полные, обстоятельные, аргументированные, подтверждены конкретными примерами; обучающийся проявляет умение обобщать, систематизировать материал и выполняет практические задания с подробными пояснениями и аргументированными выводами
24-30	«отлично»		

РАЗДЕЛ 4. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ,

ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ.

В данном разделе приводится методическое описание порядка проведения (процедуры) оценивания освоенных компетенций (части компетенций). Все виды оценочных средств, перечисленные в сводной таблице по дисциплине, как правило, должны быть подвергнуты методическому описанию процедуры их проведения. Цель такого описания – при ознакомлении с методическими материалами обучающийся должен получить полную ясность, как именно будет проходить оценивание (в ходе устного опроса, прохождения тестирования, написание контрольной работы, выполнения лабораторной работы, решение задач, курсовой проекта, и т.д.).

Порядок проведения оценивания сформированных компетенций в ходе выполнения лабораторной работы

Лабораторная работа – это одна из форм изучения материала. В ходе выполнения исследований необходимо следовать заданному алгоритму его выполнения. Обучающийся должен выполнить работу в полном объеме с соблюдением необходимой последовательности проведения опытов и измерений, самостоятельно должен монтировать необходимое оборудование, все опыты необходимо проводить в условиях и режимах, обеспечивающих получение правильных результатов и выводов, также необходимо соблюдать требования правил безопасности труда, в отчете правильно и аккуратно выполнить все записи, таблицы, чертежи, графики, вычисления.

Методика оценивания лабораторной работы

Баллы	Оценка	Показатели	Критерии
17-20	«отлично»	1.Целенаправленность, постановка проблемы, стремление связать теорию с практикой. 2.Рациональность, логичность и самостоятельность описанных	Выполнены все задания лабораторной работы, студент четко и без ошибок ответил на все контрольные вопросы. В отчете правильно и аккуратно выполнены все записи, таблицы, чертежи, графики
13-16	«хорошо»	проведенных	Выполнены все задания лабораторной работы;

		наблюдений. 3.Грамотность формулируемых выводов 4.Соблюдения техники безопасности и охраны труда при проведении лабораторных работ	студент ответил на все контрольные вопросы с замечаниями. В отчете все записи, таблицы, чертежи, графики выполнены правильно.
7-12	«удовлетворительно»	5.Знание основ организации работы коллектива исполнителей и принципы делового общения в коллективе. 6. Правильность и грамотность составления отчета по лабораторной работе	Выполнены все задания лабораторной работы с замечаниями; студент ответил на все контрольные вопросы с замечаниями. В отчете имеются некоторые неточности
0-6	«неудовлетворительно»		Студент не выполнил или выполнил неправильно лабораторную работу; студент ответил на контрольные вопросы с ошибками или не ответил на контрольные вопросы, отчет полностью не составлен

Порядок проведения оценивания сформированных компетенций в ходе решения задач

Задача – это средство раскрытия связи между данными и искомым, заданные условием задачи, на основе чего надо выбрать, а затем выполнить действия и дать ответ на вопрос задачи. Задачи по дисциплине «Геодезия», как правило, носят практический характер. Задачи выполняются непосредственно на практическом занятии или в качестве домашнего задания. Приступая к решению задачи, студент должен, прежде всего, уяснить содержание задачи, и сущность поставленных вопросов. Помимо этого, необходимо ответить на теоретические вопросы, поставленные в

задаче и обосновать их. Все содержащиеся в решении выводы обосновываются ссылками на конкретные нормы.

Методика оценивания решения задач

Баллы	Оценка	Показатели	Критерии
13-15	«Отлично»	1. Полнота и последовательность действий; 2. Обоснованный и аргументированный выбор норм и правил;	Задача решена самостоятельно. Ответ на вопросы задачи дан правильно; объяснение хода её решения подробное, последовательное, грамотное. Для решения задачи выбран верный нормативный источник. Все содержащиеся в решении выводы обосновываются ссылками на конкретные нормы.
9-12	«Хорошо»	3. Точность использования терминологии; 4. Своевременность выполнения задачи; 5. Самостоятельность решения.	Ответ на вопросы задачи дан правильно, объяснение хода её решения подробное, но недостаточно логичное, с единичными ошибками в деталях, некоторыми затруднениями в правовом обосновании. Для решения задачи выбран верный нормативный источник. Большинство содержащихся выводов в решении задачи обосновываются ссылками на конкретные нормы.
6-8	«Удовлетворительно»		Ответы на вопросы задачи даны правильно; объяснение хода её решения недостаточно полное, непоследовательное, с ошибками, слабым теоретическим обоснованием. Не все выводы, содержащиеся в задаче, обосновываются ссылками на конкретные нормы.
0-3	«Неудовлетворительно»		Решение задачи неверное или отсутствует.

Порядок проведения оценивания сформированных компетенций в ходе проведения тестирования

Тестирование – метод выявления и оценки уровня учебных достижений обучающихся, осуществляемый посредством стандартизированных материалов – тестовых заданий; (на практике) технологический процесс, реализуемый в форме алгоритмически упорядоченного взаимодействия студента с системой тестовых заданий и завершающийся оцениванием результатов.

Оценивание результатов осуществляется в виде дифференцированной оценки с учетом шкалы оценивания, приведенной выше в разделе 3 Оценочных материалов по дисциплине.

Тестирование может проводится в компьютерных классах с помощью автоматизированной программы СДО «Прометей».

На тестирование отводится 30 минут. Каждый вариант тестовых заданий включает 20 вопросов. За каждый правильный ответ на вопрос студент получает 1 балл.

Методика оценивания выполнения тестов

Баллы	Оценка	Показатели	Критерии
18-20	«отлично»	1. Полнота выполнения тестовых заданий; 2.	Выполнено 85 % и более заданий предложенного теста, в заданиях открытого типа дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос
14-17	«хорошо»	Своевременность выполнения; 3. Правильность ответов на вопросы; 4. Самостоятельность тестирования.	Выполнено 70-84% заданий предложенного теста, в заданиях открытого типа дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос; однако были допущены неточности в определении понятий, терминов и др.
10-13	«удовлетворительно»		Выполнено 51-69 % заданий предложенного теста, в заданиях открытого типа дан неполный ответ на поставленный вопрос, в ответе не присутствуют доказательные примеры, текст со

			стилистическими и орфографическими ошибками.
0-9	«неудовлетворительно»		Выполнено 0-50 % заданий предложенного теста, на поставленные вопросы ответ отсутствует или неполный, допущены существенные ошибки в теоретическом материале (терминах, понятиях).

Порядок проведения оценивания сформированных компетенций в ходе выполнения расчетно- графической работы

Расчетно- графическая работа (РГР) – это одна из форм текущего контроля успеваемости обучающихся на практических занятиях. Целью является приобретение умений и навыков практической деятельности по изучаемой дисциплине. При выполнении РГР заданий имеется возможность сочетать различные виды деятельности обучаемых: фронтальную, групповую, индивидуальную.

Результаты выполнения РГР оцениваются на основании шкалы оценивания, предусмотренной в Разделе 3.

Методика оценивания РГР

Баллы	Оценка	Показатели	Критерии
17-20	«отлично»	1. Правильность и грамотность выполнения теоретических расчетов. 2. Знание теории при выполнении расчетов, логичность и самостоятельность	Обучающийся правильно выполнил все необходимые теоретические расчеты, показал отличные знания в рамках учебного материала, а также отличные умения и владения навыками применения полученных знаний и умений при выполнении графической части работы.
13-16	«хорошо»	выполненных теоретических расчетов.	Обучающийся с небольшими неточностями выполнил

		3.Грамотность формулируемых выводов. 4.Знание основ выполнения графической документации.	необходимые теоретические расчеты, показал хорошие знания в рамках учебного материала, также хорошие умения и владения навыками применения полученных знаний и умений при выполнении графической части работы.
7-12	«удовлетворительно»		Обучающийся с существенными неточностями выполнил необходимые теоретические расчеты, показал слабые знания в рамках учебного материала, а также слабые умения и владения навыками применения полученных знаний и умений при выполнении графической части работы.
0-6	«неудовлетворительно»		Обучающийся с грубыми ошибками выполнил необходимые теоретические расчеты, показал недостаточный уровень знаний в рамках учебного материала, а также слабые умения и владения навыками применения полученных знаний и умений при выполнении графической части работы.

Порядок проведения оценивания сформированных компетенций в ходе устного опроса

Устный опрос – это форма текущего контроля, которая позволяет не только опрашивать и контролировать знания студентов, но и поправлять,

повторять и закреплять знания, умения, навыки. Принято выделять два вида устного опроса: фронтальный (охватывает сразу несколько студентов) и индивидуальный (позволяет сконцентрировать внимание на одном студенте). Устный опрос проводится преподавателем в ходе практического (семинарского) занятия и рассчитан на выяснение объема знаний, обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п.

Практическое занятие – это групповое занятие под руководством преподавателя, на котором обсуждаются вопросы плана практического занятия по конкретной теме, подводятся итоги самостоятельного изучения студентами рекомендованной литературы. На практическом занятии студент приобретает навыки публичного выступления перед аудиторией, а также участия в дискуссиях, выступает с сообщениями, докладами и рефератами.

Самостоятельность студентов в овладении учебным материалом проявляется в творческом обсуждении этих вопросов во время аудиторных занятий высказывая свое мнение, анализируя прочитанное, подкрепляя учебный материал примерами из практики.

При подготовке к практическому занятию студентам рекомендуется использовать методические рекомендации для самостоятельной работы студентов по дисциплине, а также иные учебно-методические материалы, разработанные кафедрой.

Методика оценивания ответов на устные вопросы

Баллы	Оценка	Показатели	Критерии
9-10	«отлично»	1. Полнота и последовательность раскрытия вопроса; 2. Точность использования терминологии 3. Степень освоенности учебного материала; 4. Культура речи	Полно и аргументировано даны ответы по содержанию задания. Обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только по учебнику, но и самостоятельно составленные. Излагает материал последовательно и правильно.
7-8	«хорошо»		Студент дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для оценки «отлично», но допускает 1-2 ошибки,

			которые сам же исправляет.
4-6	«удовлетворительно»		<p>Студент обнаруживает знание и понимание основных положений данного задания, но:</p> <p>1) излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил;</p> <p>2) не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры;</p> <p>3) излагает материал непоследовательно и допускает ошибки.</p>
0-3	«неудовлетворительно»		<p>Студент обнаруживает незнание ответа на соответствующее задание, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал; отмечаются такие недостатки в подготовке студента, которые являются серьезным препятствием к успешному овладению последующим материалом.</p>

Порядок проведения оценивания сформированных компетенций при проведении контрольной работы

Контрольная работа – это одна из форм текущего контроля успеваемости обучающихся на практических занятиях. Целью контрольной работы является проверка теоретических знаний по изучаемой дисциплине. Контрольная работа выполняется на практическом занятии по заданию, выдаваемому преподавателем. Каждое задание включает 3 теоретических вопроса. На выполнение задания отводится 30 мин.

Результаты выполнения практических заданий оцениваются на основании шкалы оценивания, предусмотренной в Разделе 3.

Методика оценивания контрольной работы

Баллы	Оценка	Показатели	Критерии
13-15	«отлично»	1. Логичность и самостоятельность и ответов на поставленные вопросы	Обучающийся полностью ответил на теоретические вопросы. Показал глубокие знания в рамках учебного материала.
9-12	«хорошо»	2. Глубина знаний при раскрытии вопросов. 3. Грамотность формулируемых выводов по каждому вопросу.	Обучающийся с небольшими неточностями ответил на теоретические вопросы, показал хорошие знания в рамках учебного материала.
6-8	«удовлетворительно»		Обучающийся с существенными неточностями ответил на теоретические вопросы. Показал удовлетворительные знания в рамках учебного материала.
0-3	«неудовлетворительно»		Обучающийся при ответе на теоретические вопросы продемонстрировал недостаточный уровень знаний и умений

Порядок проведения оценивания сформированных компетенций при проведении зачета/экзамена

Зачет/экзамен – является завершающим звеном в изучении курса. Целью зачета/экзамена является, прежде всего, оценивание достигнутого студентами уровня освоенности компетенций, а также контроль освоения обучающимися учебного материала по дисциплине. Результат зачета/экзамена в огромной степени зависит от того, насколько правильно студент организовал свою самостоятельную работу в течение семестра, насколько серьезно он занимался на практическом занятии (семинаре).

За один месяц до конца учебного семестра, преподаватель разрабатывает перечень зачетных и экзаменационных вопросов и билеты, согласно утвержденной рабочей программе по дисциплине. В билет на экзамен включаются три вопроса, соответствующих содержанию формируемых компетенций. Зачет проводится в устной форме на последнем

практическом занятии по дисциплине. На подготовку ответа студенту отводится 15-20 минут. За ответ на вопросы студент может получить максимально 20 баллов.

Время подготовки ответа при сдаче экзамена в устной форме должно составлять не менее 40 минут (по желанию обучающегося ответ может быть досрочным). Время ответа – не более 15 минут. При подготовке к устному экзамену экзаменуемый, как правило, ведет записи в листе устного ответа, который затем (по окончании экзамена) сдается экзаменатору. При проведении устного экзамена экзаменационный билет выбирает сам экзаменуемый в случайном порядке. Экзаменатору предоставляется право задавать обучающимся дополнительные вопросы в рамках программы дисциплины текущего семестра, а также, помимо теоретических вопросов, давать задачи, которые изучались на практических занятиях. За ответ на вопросы студент может получить максимально 30 баллов.

Оценка результатов устного экзамена объявляется студентам в день его проведения. При проведении письменных аттестационных испытаний или компьютерного тестирования – в день их проведения или не позднее следующего рабочего дня после их проведения.

Результаты выполнения аттестационных испытаний, проводимых в письменной форме, форме итоговой контрольной работы или компьютерного тестирования, должны быть объявлены обучающимся и выставлены в зачётные книжки не позднее следующего рабочего дня после их проведения.

Методика оценивания ответа на зачете/экзамене

Баллы	Оценка	Показатели	Критерии
18-20 24-30	«зачтено» «отлично»	1. Полнота изложения теоретического материала; 2. Полнота и правильность решения практического задания; 3. Правильность и/или аргументированность изложения (последовательность действий);	Дан полный, в логической последовательности развернутый ответ на поставленный вопрос, где продемонстрировал знания предмета в полном объеме учебной программы, достаточно глубоко осмысливает дисциплину, самостоятельно, и исчерпывающе отвечает на дополнительные вопросы, приводит собственные примеры по проблематике поставленного вопроса, решил предложенные практические задания без ошибок.
14-17	«зачтено»	4. Самостоятельность ответа;	Дан развернутый ответ на поставленный вопрос, где студент демонстрирует знания,

17-23	«хорошо»	5.Культура речи и т.д.	приобретенные на лекционных и семинарских занятиях, а также полученные посредством изучения обязательных учебных материалов по курсу, дает аргументированные ответы, приводит примеры, в ответе присутствует свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа. Однако допускается неточность в ответе. Решил предложенные практические задания с небольшими неточностями.
10-13 10-16	«зачтено» «удовлетворительно»		Дан ответ, свидетельствующий в основном о знании процессов изучаемой дисциплины, 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 и решении практических заданий.
0-9 0-9	«не зачтено» «неудовлетворительно»		Дан ответ, который содержит ряд серьезных неточностей, обнаруживающий незнание процессов изучаемой предметной области, отличающийся неглубоким раскрытием темы, незнанием основных вопросов теории, несформированными навыками анализа явлений, процессов, неумением давать

			<p>аргументированные ответы, слабым владением монологической речью, отсутствием логичности и последовательности. Выводы поверхностны.</p> <p>Решение практических заданий не выполнено, т.е. студент не способен ответить на вопросы даже при дополнительных наводящих вопросах преподавателя</p>
--	--	--	---

Лист актуализации оценочных материалов по дисциплине

«Оценка объектов недвижимости»

Оценочные материалы пересмотрены,
обсуждены и одобрены на заседании кафедры

Протокол от «_____» _____ 20__ г. №_____

Зав. кафедрой _____

Оценочные материалы пересмотрены,
обсуждены и одобрены на заседании кафедры

Протокол от «_____» _____ 20__ г. №_____

Зав. кафедрой _____

Оценочные материалы пересмотрены,
обсуждены и одобрены на заседании кафедры

Протокол от «_____» _____ 20__ г. №_____

Зав. кафедрой _____

Оценочные материалы пересмотрены,
обсуждены и одобрены на заседании кафедры

Протокол от «_____» _____ 20__ г. №_____

Зав. кафедрой _____