

ПЕРВОЕ ВЫСШЕЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ УЧЕБНОЕ ЗАВЕДЕНИЕ РОССИИ



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель ОПОП ВО
профессор Мустафин М.Г.

Проректор по образовательной
деятельности
Д.Г. Петраков

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

***МАССОВАЯ ОЦЕНКА И ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ГОРОДСКИХ
ТЕРРИТОРИЙ***

Уровень высшего образования:	Магистратура
Направление подготовки:	21.04.02 Землеустройство и кадастры
Направленность (профиль):	Управление объектами недвижимости и комплексное развитие территорий
Квалификация выпускника:	магистр
Форма обучения:	очная
Составитель:	доцент Лепихина О.Ю.

Санкт-Петербург

Рабочая программа дисциплины «Массовая оценка и ценовое зонирование городских территорий» разработана:

- в соответствии с требованиями ФГОС ВО – магистратура по направлению подготовки «21.04.02 Землеустройство и кадастры», утвержденного приказом Минобрнауки России № 945 от 11.08.2020 г.;

- на основании учебного плана магистратуры по направлению подготовки «21.04.02 Землеустройство и кадастры» направленность (профиль) «Управление объектами недвижимости и комплексное развитие территорий».

Составитель _____ доцент, к.т.н. Лепихина О.Ю.

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры инженерной геодезии от 31.01.2022 г., протокол № 8.

Заведующий кафедрой _____ доц., проф. М.Г. Мустафин

Рабочая программа согласована:

Начальник управления учебно-методического обеспечения образовательного процесса _____ к.т.н. Иванова П.В.

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью освоения дисциплины является освоение теоретических знаний и формирование практических навыков в области массовой оценки земель и иной недвижимости в границах населенных пунктов, а также современных подходов к осуществлению ценового и оценочного зонирования городской территории.

Задачами дисциплины являются:

- получить знания в области массовой оценки земель и иной недвижимости и применяемых в рамках этой категории оценки методов и подходов;
- изучить принципы, правила и последовательность работ по ценовому и оценочному зонированию городских территорий;
- выполнить обзор современных проблем массовой оценки земель;
- исследовать возможности современных автоматизированных информационных систем для осуществления массовой оценки, ценового и оценочного зонирования территорий.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

Дисциплина «Массовая оценка и ценовое зонирование городских территорий» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений основной профессиональной образовательной программы по направлению подготовки «21.04.02 Землеустройство и кадастры» и изучается в 3 семестре.

Предшествующими курсами, на которых непосредственно базируется дисциплина «Массовая оценка и ценовое зонирование городских территорий» являются: «Информационные компьютерные технологии», «Автоматизированные системы проектирования и кадастра», «Территориальное планирование и прогнозирование».

Дисциплина «Массовая оценка и ценовое зонирование городских территорий» является основополагающей для изучения следующих дисциплин: «Кадастровая оценка объектов недвижимости», «Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы».

Особенностью дисциплины является освоение современных методик осуществления массовой оценки недвижимости, ценового и оценочного зонирования городских территорий.

3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫЕ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Процесс изучения дисциплины «Информационные компьютерные технологии» направлен на формирование следующих компетенций:

Формируемые компетенции		Код и наименование индикатора достижения компетенции
Содержание компетенции	Код компетенции	
Способен организовывать и поддерживать единое информационное пространство планирования и управления земельными ресурсами и объектами недвижимости	ПКС-3	ПКС-3.1. Знает основные принципы управления базами данных ПКС-3.2. Умеет составлять инструкции по эксплуатации баз данных о состоянии земельных и природных ресурсов
Способен находить оптимальные решения при осуществлении оценки объектов недвижимости	ПКС-6	ПКС-6.1. Знает основные подходы и методы оценки объектов недвижимости ПКС-6.2. Знает требования законодательства к осуществлению оценочной деятельности

Формируемые компетенции		Код и наименование индикатора достижения компетенции
Содержание компетенции	Код компетенции	
		ПКС-6.3. Умеет находить оптимальные решения при осуществлении массовой оценки объектов недвижимости ПКС-6.4. Умеет находить оптимальные решения при осуществлении индивидуальной оценки объектов недвижимости

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоёмкость учебной дисциплины составляет 4 зачётные единицы, 144 ак. часов.

Вид учебной работы	Всего ак. часов	Всего по семестрам
		3
Аудиторная работа, в том числе:	60	60
Лекции (Л)	20	20
Практические занятия (ПЗ)	40	40
Лабораторные работы (ЛР)	-	-
Самостоятельная работа студентов (СРС), в том числе:	48	48
Подготовка к лекциям	20	20
Подготовка к практическим занятиям	8	8
Расчетно-графическая работа (РГР)	-	-
Реферат	-	-
Домашнее задание	-	-
Подготовка к контрольной работе	-	-
Подготовка к коллоквиуму	-	-
Аналитический информационный поиск	10	10
Работа в библиотеке	10	10
Подготовка к дифф. зачету	-	-
Промежуточная аттестация – дифф. зачет (ДЗ), экзамен (Э)	Э(36)	Э(36)
Общая трудоемкость дисциплины		
ак. час.	144	144
зач. ед.	4	4

4.2. Содержание дисциплины

Учебным планом предусмотрены: лекции, практические занятия и самостоятельная работа.

4.2.1. Разделы дисциплины и виды занятий

Наименование разделов	Виды занятий			
	Всего ак. часов	Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа студента
Раздел 1. Массовая оценка как категория оценки недвижимости	14	4	2	8
Раздел 2. Опыт осуществления массовой оценки земель и иной недвижимости в России	50	12	18	20
Раздел 3. Ценовое и оценочное зонирование городских территорий	44	4	20	20
Итого:	108	20	40	48

4.2.2. Содержание разделов дисциплины

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание лекционных занятий	Трудоемкость в ак. часах
2	Массовая оценка как категория оценки недвижимости	Понятие массовой оценки земель, объекты. Цель, задачи, подсистемы, принципы. Отличие массовой оценки от индивидуальной. Методики массовой оценки городских земель.	4
3	Опыт осуществления массовой оценки земель и иной недвижимости в России	Основные положения методики массовой оценки земель А.В. Севостьянова. Основные положения методики оценки земель В.П. Федорова, О.М. Пахомовой и Н.В. Булычевой. Основные положения методики оценки земель С.В. Орлова, И.Л. Цуканова, Ю.А. Цыпкина, Д.А. Цветкова. Основные положения методики оценки земель А.А. Сегединова, С.И. Кабаковой В.А. Прорвич. Проблемы массовой оценки земель и иной недвижимости на современном этапе.	12
5	Ценовое и оценочное зонирование городских территорий	Понятия ценового и оценочного зонирования городских территорий. Правовое и методическое обеспечение.	4
Итого:			20

4.2.3. Практические занятия

№ п/п	Разделы	Тематика практических занятий	Трудоемкость в ак. часах
1	Раздел 1	Массовая оценка как категория оценки недвижимости	2
2	Раздел 2	Массовая оценка городской территории	10
3	Раздел 3	Оценочное зонирование городских территорий	14
4	Раздел 3	Ценовое зонирование городских территорий	14
Итого:			40

4.2.4. Лабораторные работы

Лабораторные работы не предусмотрены

4.2.5. Курсовые работы (проекты)

Курсовые работы (проекты) не предусмотрены

5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

В ходе обучения применяются:

Лекции, которые являются одним из важнейших видов учебных занятий и составляют основу теоретической подготовки обучающихся. Цели лекционных занятий:

- дать систематизированные научные знания по дисциплине, акцентировать внимание на наиболее сложных вопросах дисциплины;
- стимулировать активную познавательную деятельность обучающихся, способствовать формированию их творческого мышления.

Практические занятия. Цели практических занятий:

- совершенствовать умения и навыки решения практических задач.

Главным содержанием этого вида учебных занятий является работа каждого обучающегося по овладению практическими умениями и навыками профессиональной деятельности.

Консультации (текущая консультация, накануне дифф.зачета и экзамена) является одной из форм руководства учебной работой обучающихся и оказания им помощи в самостоятельном изучении материала дисциплины, в ликвидации имеющихся пробелов в знаниях, задолженностей по текущим занятиям, в подготовке письменных работ (проектов).

Текущие консультации проводятся преподавателем, ведущим занятия в учебной группе, научным руководителем и носят как индивидуальный, так и групповой характер.

Самостоятельная работа обучающихся направлена на углубление и закрепление знаний, полученных на лекциях и других занятиях, выработку навыков самостоятельного активного приобретения новых, дополнительных знаний, подготовку к предстоящим учебным занятиям и промежуточному контролю.

6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

6.1. Оценочные средства для самостоятельной работы и текущего контроля успеваемости

Раздел 1. Массовая оценка как категория оценки недвижимости

1. Понятие массовой оценки земель и иной недвижимости.
2. Объекты массовой оценки земель и иной недвижимости.
3. Принципы массовой оценки земель и иной недвижимости.
4. Уровни массовой оценки земель и иной недвижимости.
5. Отличие массовой оценки недвижимости от индивидуальной.

Раздел 2. Опыт осуществления массовой оценки земель и иной недвижимости в России

1. Основные положения методики массовой оценки земель А.В. Севостьянова.
2. Основные положения методики оценки земель В.П. Федорова, О.М. Пахомовой и Н.В. Булычевой.
3. Основные положения методики оценки земель С.В. Орлова, И.Л. Цуканова, Ю.А. Цыпкина, Д.А. Цветкова.
4. Основные положения методики оценки земель А.А. Сегединова, С.И. Кабаковой В.А. Прорвич.
5. Проблемы массовой оценки земель и иной недвижимости на современном этапе.

Раздел 3. Ценовое и оценочное зонирование городских территорий

1. Понятие ценового зонирования городских территорий.
2. Понятие оценочного зонирования в действующем законодательстве о кадастровой оценке.
3. Ценовое и оценочное зонирование: связь и различие понятий.
4. Методическое обеспечение ценового зонирования городских территорий.

5. Цель и задачи оценочного зонирования.
6. Последовательность оценочного зонирования.
7. Ценовая зона и способы ее формирования.

6.2. Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации (экзамен)

6.2.1. Примерный перечень вопросов/заданий к экзамену (по дисциплине):

1. Что относится к основным принципам массовой оценки земель с точки зрения А. Ромма?
2. Сколько уровней массовой оценки предлагает использовать А.П. Ромм?
3. Сколько этапов принято выделять в истории развития института массовой кадастровой оценки городских земель?
4. Что представляет собой рыночная оценка? Для каких целей она используется?
5. Как называется подход к массовой оценке, предполагающий использование методов, моделей и приемов математического анализа, получивший широкое распространение в зарубежной практике оценки недвижимости?
6. Какими особенностями обладает массовая оценка недвижимости?
7. По каким критериям различают массовую и индивидуальную оценку недвижимости?
8. На каком подходе преимущественно основаны первые методики массовой оценки земель?
9. В чем заключаются сильные и слабые стороны экспертного метода оценки земель?
10. Каковы необходимые условия для применения статистического метода оценки?
11. Перечислите задачи массовой оценки земель и иной недвижимости.
12. Что является принципами массовой оценки земель и иной недвижимости?
13. Каковы требования к специалистам, выполняющим работы по массовой оценке?
14. Что относится к особенностям недвижимости как объекту оценки?
15. На каком подходе основана Методика массовой оценки городских земель (авторы В.П. Федоров, О.М. Пахомова и Н.В. Булычева)?
16. Какова цель разработки методики массовой оценки земель авторского коллектива В.П. Федоровым, О.М. Пахомовой и Н.В. Булычевой?
17. Какие типы методов массовой оценки земель были предложены авторским коллективом В.П. Федоровым, О.М. Пахомовой и Н.В. Булычевой?
18. Какие факторы учитываются с отрицательным знаком в методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова?
19. В рамках какой методики массовой оценки городской земель предлагаются конкретные рекомендации к созданию базы данных ее информационной поддержки??
20. По какой формуле рассчитывается предварительный коэффициент относительной ценности территории q в Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова?
21. Что относят к недостаткам Методики массовой оценки городских земель (авторы В.П. Федоров, О.М. Пахомова и Н.В. Булычева)?
22. Сколько групп факторов выделено в Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова?
23. Укажите средний уровень рассмотрения территории города Методики массовой оценки городских земель (авторы В.П. Федоров, О.М. Пахомова и Н.В. Булычева).
24. Сколько уровней рассмотрения территории города предложено в Методике массовой оценки городских земель (авторы В.П. Федоров, О.М. Пахомова и Н.В. Булычева)?
25. Какие модели предполагают использование экспертных методов оценки вклада ценообразующих факторов в стоимость объекта и имеющихся цен предложения/спроса на недвижимость в городе?

6.2.2. Примерные тестовые задания к экзамену

{3 варианта тестов по 20 вопросов, в каждом вопросе – 4 варианта ответа}

1 вариант

№ п/п	Вопрос	Варианты ответа
------------------	---------------	------------------------

№ п/п	Вопрос	Варианты ответа
1.	Выберите НЕВЕРНОЕ утверждение	1. Земля имеет уникальные свойства и параметры в различных точках 2. Земля имеет недвижимый характер 3. Земля подвержена износу 4. Земля имеет исключительную значимость в хозяйственной деятельности человека
2.	Что не относится к особенностям недвижимости как объекту оценки?	1. Стационарный характер 2. Высокая стоимость 3. Уникальность 4. Невысокий уровень издержек на осуществление сделок с недвижимостью
3.	Какие виды жилых помещений – объектов массовой оценки, выделяют в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ?	1. Жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната 2. Жилой дом, квартира, комната 3. Квартира, комната 4. Жилой дом, часть жилого дома, квартира, комната
4	Массовая и индивидуальная оценка объектов недвижимости существенно различаются по следующим критериям	1. Объект оценки, субъект оценки, периодичность оценки, методы и подходы, контроль качества результатов, затраты, цель осуществления 2. Объект оценки, периодичность оценки, методы и подходы, контроль качества результатов, затраты, круг решаемых задач 3. Объект оценки, субъект оценки, контроль качества результатов, затраты, круг решаемых задач 4. Объект оценки, субъект оценки, периодичность оценки, методы и подходы, контроль качества результатов, затраты
5	Рыночная оценка недвижимости относится к категории	1. Массовой оценки 2. Индивидуальной оценки 3. Комбинированной оценки 4. Экспертной оценки
6	Контроль качества результатов при индивидуальной оценке недвижимости производится	1. Экспертными методами сопоставления результатов оценки стоимости недвижимости, полученных по классическим подходам к оценке 2. Статистическими методами 3. Комбинированными методами 4. Корреляционно-регрессионным методом
7	В целях индивидуальной оценки недвижимости используются	1. Сравнительный подход 2. Затратный подход 3. Доходный подход 4. Один из вышеперечисленных подходов либо комбинация подходов в зависимости от характеристик объекта и рыночной ситуации
8	К основным принципам массовой оценки земель с точки зрения А. Ромма относятся	1. Полнота и адекватность учета факторов 2. Непосредственно стоимостная форма учета факторов

№ п/п	Вопрос	Варианты ответа
		3. Модельная и алгоритмическая реализуемость 4. Все вышеперечисленные относятся
9	Сколько уровней массовой оценки предлагает использовать А.П. Ромм?	1. Один уровень 2. Два уровня 3. Три уровня 4. Четыре уровня
10	С точки зрения А.П. Рома для информационной поддержки рынка земли, фондового рынка ценных земельных бумаг и ипотеки предназначена оценка земель на уровне	1. Кадастрового квартала 2. Земельного участка 3. Территориальной зоны 4. Города
11	Сколько этапов принято выделять в истории развития института массовой кадастровой оценки городских земель?	1. Два 2. Три 3. Четыре 4. Пять
12	Рыночная оценка недвижимости используется в целях	1. Совершения сделок с недвижимостью 2. Установления размера компенсации ущерба и убытков при изъятии земельного участка или ограничения прав на его использование 3. Установления размера компенсации при выделении земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения 4. Во всех перечисленных случаях
13	Наиболее вероятная цена объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом - это	1. Кадастровая стоимость 2. Рыночная стоимость 3. Ликвидационная стоимость 4. Нормативная цена
14	Кадастровая оценка земельных участков относится к категории	1. Массовой оценки 2. Индивидуальной оценки 3. Комбинированной оценки 4. Рыночной оценки
15	Нормативно-правовой документ, в котором раскрыты цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной - это	1. ФСО №1 2. ФСО №2 3. ФСО №3 4. ФСО №4
16	Устанавливает требования к составлению и содержанию отчёта об оценке, информации, используемой в отчёте, а также к описанию в отчёте об оценке применяемой методологии и расчётам	1. ФСО №1 2. ФСО №2 3. ФСО №3 4. ФСО №4
17	В каком федеральном стандарте оценки	1. ФСО №1

№ п/п	Вопрос	Варианты ответа
	регламентированы общие понятия и подходы к ее проведению?	2. ФСО №2 3. ФСО №3 4. ФСО №4
18	Требования к определению кадастровой стоимости объектов содержатся в	1. ФСО №1 2. ФСО №2 3. ФСО №3 4. ФСО №4
19	Подход к массовой оценке, предполагающий использование методов, моделей и приемов математического анализа, получивший широкое распространение в зарубежной практике оценки недвижимости называется	1. Статистический 2. Экспертный 3. Экономико-математический 4. Комбинированный
20	Укажите верную последовательность построения статистической модели массовой оценки земель	1. Определение состава ценообразующих факторов, включаемых в модель, определение вида модели; расчет коэффициентов модели, анализ статистической значимости модели 2. Определение вида модели определение состава ценообразующих факторов, включаемых в модель, расчет коэффициентов модели, анализ статистической значимости модели 3. Определение вида модели; расчет коэффициентов модели, анализ статистической значимости модели 4. Определение вида модели определение состава ценообразующих факторов, включаемых в модель, расчет коэффициентов модели

2 вариант

№ п/п	Вопрос	Варианты ответа
1.	Методика массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова предназначена для оценки	1. Любых типов населенных пунктов 2. Поселков городского типа и деревень 3. Городов с населением свыше миллиона человек 4. Малых и средних городов со стандартными градостроительными характеристиками
2.	С отрицательным знаком в методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова учитываются факторы	1. Состояния окружающей среды 2. Уровень развития транспортной инфраструктуры 3. Инженерно-геологические условия и подверженность территории разрушительным природным и техногенным воздействиям 4. Верно п.1,3
3.	Цель разработки методики массовой оценки земель авторского коллектива В.П. Федоровым, О.М. Пахомовой и Н.В. Булычевой -	1. Оценка земель городов для налогообложения 2. Оценка земель городов для информационной поддержки рынка недвижимости 3. Оценка земель городов с целью корректи-

№ п/п	Вопрос	Варианты ответа
		ровки ранее полученных значений кадастровой стоимости 4. Верно все перечисленное
4	Какие типы методов массовой оценки земель были предложены авторским коллективом В.П. Федоровым, О.М. Пахомовой и Н.В. Булычевой?	1. Позитивные и нормативные 2. Общие и частные 3. Положительные и отрицательные 4. Экспертные и статистические
5	Использование экспертных методов оценки вклада ценообразующих факторов в стоимость объекта и имеющихся цен предложения/спроса на недвижимость в городе предполагают... модели	1. Экспертные 2. Позитивные 3. Аналитические 4. Нормативные
6	Определение потенциальной экономической эффективности различных видов деятельности на городских территориях и распределение территории между различными видами деятельности – основная идея методики массовой оценки земель	1. А.В. Севостьянова 2. В.П. Федорова, О.М. Пахомовой и Н.В. Булычевой 3. С.В. Орлова, И.Л. Цуканова, Ю.А. Цыпкина, Д.А. Цветкова 4. А.А. Сегединова, С.И. Кабаковой В.А. Прорвич
7	Для оценки влияния подфактора «Доступность остановок общественного транспорта» в Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова предложен коэффициент	1. 1,00 2. 0,50 3. 0,15 4. 0,10
8	Для оценки подфактора «Доступность учреждений торговли, питания, бытового обслуживания» в Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова предложен коэффициент	1. 0,50 2. 0,01 3. 0,03 4. 0,05
9	Для оценки подфактора «Доступность учреждений культуры. Здравоохранения и спорта» в Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова предложен коэффициент	1. 0,50 2. 0,01 3. 0,03 4. 0,05
10	В рамках какой методики массовой оценки городской земель предлагаются конкретные рекомендации к созданию базы данных ее информационной поддержки?	1. А.В. Севостьянова 2. В.П. Федорова, О.М. Пахомовой и Н.В. Булычевой 3. С.В. Орлова, И.Л. Цуканова, Ю.А. Цыпкина, Д.А. Цветкова 4. А.А. Сегединова, С.И. Кабаковой В.А. Прорвич
11	Позитивные модели массовой оценки земель, предлагаемые авторским коллективом В.П. Федоровым, О.М. Пахомовой и Н.В. Булычевой, формируются	1. В условиях большого количества исходной рыночной информации о сделках с недвижимостью 2. С использованием регрессионных моделей 3. Путем применения экспертных методов оценки 4. Верно п.1,2
12	На каком подходе основана Методика	1. Градостроительный

№ п/п	Вопрос	Варианты ответа
	массовой оценки городских земель (авторы В.П. Федоров, О.М. Пахомова и Н.В. Булычева)?	2. Экономический 3. Статистический 4. Экспертный
13	Сколько уровней рассмотрения территории города предложено в Методике массовой оценки городских земель (авторы В.П. Федоров, О.М. Пахомова и Н.В. Булычева)?	1. Два 2. Три 3. Четыре 4. Пять
14	Укажите средний уровень рассмотрения территории города Методики массовой оценки городских земель (авторы В.П. Федоров, О.М. Пахомова и Н.В. Булычева)	1. Квартал 2. Участок 3. Функциональная зона 4. Территориальная зона
15	К недостаткам Методики массовой оценки городских земель (авторы В.П. Федоров, О.М. Пахомова и Н.В. Булычева) можно отнести:	1. Трудоемкость расчетов вследствие большого количества исходных показателей 2. Использование балльной оценки факторов 3. Субъективностью экспертных оценок при расчете весов факторов 4. Верно все перечисленное
16	Расчет коэффициента относительной ценности территории предусмотрен в Методике массовой оценки городских земель	1. А.В. Севостьянова 2. В.П. Федорова, О.М. Пахомовой и Н.В. Булычевой 3. С.В. Орлова, И.Л. Цуканова, Ю.А. Цыпкина, Д.А. Цветкова 4. А.А. Сегединова, С.И. Кабаковой В.А. Прорвич
17	Сколько групп факторов выделено в Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова?	1. Четыре 2. Пять 3. Шесть 4. Семь
18	При обнаружении мультиколлинеарности ценообразующих факторов следует	1. Полностью исключить все мультиколлинеарные факторы из последующего рассмотрения и оценки 2. При проведении оценки мультиколлинеарность факторов не проверяется. 3. Для последующего анализа из совокупности таких факторов необходимо оставить фактор, в наибольшей степени связанный с остальными факторами 4. Для последующего анализа из совокупности таких факторов необходимо оставить фактор, в наименьшей степени связанный с остальными факторами
19	Методика массовой оценки городских земель, предложенная авторским коллективом в составе С.В. Орлова, И.Л. Цуканова, Ю.А. Цыпкина, Д.А. Цветкова в первую очередь применялась для оценки земель	1. Монопрофильных городов 2. г. Санкт-Петербурга 3. Малых и средних городов России 4. г. Москвы
20	В основе методики массовой оценки го-	1. Корреляционных моделей стоимости зе-

№ п/п	Вопрос	Варианты ответа
	родских земель Москвы (С.В. Орлов, И.Л. Цуканов, Ю.А. Цыпкина, Д.А. Цветкова) лежит построение	1. Методики массовой оценки городских земель 2. Регрессионных моделей зависимости стоимости объектов оценки от рыночной стоимости тестовых земельных участков 3. Экспертной оценки влияния факторов на стоимость земель 4. Верно п.1,2

3 вариант

№ п/п	Вопрос	Варианты ответа
1.	Сбор, анализ и подготовка исходной информации; выделение в составе населенного пункта групп однородных оценочных участков; выявление «типового» участка по каждой группе на основе статистического анализа показателей, определение рыночной стоимости типовых земельных участков; построение оценочных моделей стоимости земель каждой функциональной группы от рыночной стоимости типовых земельных участков; перенос рыночной стоимости тестового земельного участка на остальные участки – этапы, выделяемые в рамках	1. Методики массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова 2. Методики оценки городских земель авторского коллектива С.В. Орлова, И.Л. Цуканова, Ю.А. Цыпкина, Д.А. Цветкова 3. Методики массовой оценки городских земель (авторы В.П. Федоров, О.М. Пахомова и Н.В. Булычева) 4. Действующей методики государственной кадастровой оценки земель
2.	Какие два типа оценочных моделей предлагаются в рамках Методики оценки городских земель, предложенной авторским коллективом в составе С.В. Орлова, И.Л. Цуканова, Ю.А. Цыпкина, Д.А. Цветкова?	1. Концептуальные и математические 2. Нормативные и позитивные 3. Экспертные и статистические 4. Положительные и отрицательные
3.	Формирование оценочных участков, установление состава ценообразующих факторов и оценка их влияния, расчет коэффициента относительной ценности и коэффициента дифференциации средней ставки земельного налога для каждого оценочного участка, оценка рыночной стоимости земли по тестовым оценочным участкам, перенос рыночной стоимости тестовых участков на все оценочные участки поселения с учетом коэффициентов относительной ценности территории – этапы, выделяемые в рамках	1. Методики массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова 2. Методики оценки городских земель авторского коллектива С.В. Орлова, И.Л. Цуканова, Ю.А. Цыпкина, Д.А. Цветкова 3. Методики массовой оценки городских земель (авторы В.П. Федоров, О.М. Пахомова и Н.В. Булычева) 4. Действующей методики государственной кадастровой оценки земель
4	Для оценки влияния каждого подфактора фактора «Состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия» в Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова предложен коэффициент	1. 0,2 2. 0,1 3. 1,0 4. 0,5
5	Для оценки влияния фактора «Инженерно-геологические условия и степени подвер-	1. 0,2 2. 0,1

№ п/п	Вопрос	Варианты ответа
	женности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям» в Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова предложен коэффициент	3. 1,0 4. 0,5
6	Для оценки влияния фактора «Наличие природно-заповедных территорий, рекреационно-природных территорий» в Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова предложен коэффициент	1. 0,2 2. 0,1 3. 1,0 4. 0,5
7	Для оценки влияния фактора «Наличие защитных лесных территорий» в Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова предложен коэффициент	1. 0,25 2. 0,10 3. 1,00 4. 0,50
8	Для оценки влияния фактора «Доступность детских дошкольных учреждений» в Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова предложен коэффициент	1. 0,25 2. 0,10 3. 1,10 4. 0,15
9	Для оценки влияния фактора «Доступность общеобразовательных школ» в Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова предложен коэффициент	1. 0,25 2. 0,10 3. 1,10 4. 0,15
10	Радиус первой зоны доступности общегородского центра согласно Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова составляет	1. 200 м 2. 300 м 3. 400 м 4. 500 м
11	Радиус третьей зоны доступности общегородского центра согласно Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова составляет	1. 400 м 2. 800 м 3. 1000 м 4. 1200 м
12	Радиус второй зоны доступности общегородского центра согласно Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова составляет	1. 400 м 2. 800 м 3. 1000 м 4. 1200 м
13	Предварительный коэффициент относительной ценности территории q в Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова рассчитывается по формуле (где $k_1 \dots k_7$ – коэффициенты факторов и подфакторов относительной ценности территории)	1. $q = 1 + k_1 + k_2 + k_3 + k_4 + k_5 + k_6 + k_7$ 2. $q = k_1 + k_2 + k_3 + k_4 + k_5 + k_6 + k_7$ 3. $q = 1,5 + k_1 + k_2 + k_3 + k_4 + k_5 + k_6 + k_7$ 4. $q = 2 + k_1 + k_2 + k_3 + k_4 + k_5 + k_6 + k_7$
14	Коэффициент дифференциации средней ставки земельного налога (K_i) в Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова рассчитывается по формуле где: q_i – коэффициент относительной ценности	1. $K_i = \frac{q_i \cdot P_i}{\sum_{i=1}^n P_i \cdot q_i}$

№ п/п	Вопрос	Варианты ответа
	i -го участка; P_i – площадь i -го участка	$2. K_i = \frac{q_i \cdot \sum_{i=1}^n P_i}{\sum_{i=1}^n P_i \cdot q_i}$ $3. K_i = \frac{q_i \cdot \sum_{i=1}^n P_i}{\sum_{i=1}^n P_i}$ $4. K_i = \frac{q_i \cdot \sum_{i=1}^n P_i}{\sum_{i=1}^n q_i}$
15	Предлагаемые А.В. Севостьяновым коэффициенты влияния ценообразующих факторов обоснованы с точки зрения	1. Затрат на производство городской инфраструктуры 2. Результат экспертной оценки по методу парных сравнений Т.Л. Саати 3. Рассчитаны статистическим методом 4. Верного ответа нет
16	По мнению А.В. Севостьянова, устранение неблагоприятных для строительства инженерно-геологических условий приводит к удорожанию строительства примерно на	1. 10 процентов 2. 20 процентов 3. 30 процентов 4. 40 процентов
17	Рассмотрение фактора балансовой стоимости инженерных сетей, расположенных в границах объектов оценки, в качестве основополагающего при массовой оценке земель предусматривает методика, разработанная автором (авторами)	1. А.В. Севостьянов 2. В.П. Федоров, О.М. Пахомова и Н.В. Булычева 3. С.В. Орлов, И.Л. Цуканов, Ю.А. Цыпкин, Д.А. Цветков 4. А.А. Сегединов, С.И. Кабакова В.А. Прорвич
18	Для оценки влияния фактора «Историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории» в Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова предложен коэффициент	1. 1,0 2. 0,7 3. 0,5 4. 0,3
19	Для оценки влияния фактора «Доступность населения к общегородскому общественному центру, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения» в Методике массовой оценки городских земель А.В. Севостьянова предложен коэффициент	1. 1,0 2. 1,1 3. 0,5 4. 0,9
20	Автором Метода анализа иерархий является	1. Т.Л. Саати 2. А. Смит 3. А.В. Севостьянов 4. А.П.Ромм

6.3. Описание показателей и критериев контроля успеваемости, описание шкал оценивания

6.3.1. Критерии оценок промежуточной аттестации (экзамен)

Оценка			
«2» (неудовлетворительно)	Пороговый уровень освоения	Углубленный уровень освоения	Продвинутый уровень освоения
	«3» (удовлетворительно)	«4» (хорошо)	«5» (отлично)
Студент не знает значительной части материала, допускает существенные ошибки в ответах на вопросы	Студент поверхностно знает материал основных разделов и тем учебной дисциплины, допускает неточности в ответе на вопрос	Студент хорошо знает материал, грамотно и по существу излагает его, допуская некоторые неточности в ответе на вопрос.	Студент в полном объеме знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос
Не умеет находить решения большинства предусмотренных программой обучения заданий	Иногда находит решения, предусмотренные программой обучения заданий	Уверенно находит решения, предусмотренные программой обучения заданий	Безошибочно находит решения, предусмотренные программой обучения заданий
Большинство предусмотренных программой обучения заданий не выполнено	Предусмотренные программой обучения задания выполнены удовлетворительно	Предусмотренные программой обучения задания успешно выполнены	Предусмотренные программой обучения задания успешно выполнены

Примерная шкала оценивания знаний в тестовой форме:

Количество правильных ответов, %	Оценка
0-49	Неудовлетворительно
50-65	Удовлетворительно
66-85	Хорошо
86-100	Отлично

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

7.1. Рекомендуемая литература

7.1.1. Основная литература

1. Лепихина, О.Ю. Массовая оценка недвижимости: учебное пособие. СПб : Издательство «ЛЕМА», 2017. - 140 с.
2. Организация и планирование кадастровой деятельности : учебник / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Е.И. Аврунев / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2017. — 192 с.
3. Оценка недвижимости / Тепман Л.Н., Швандар В.А., - 2-е изд. - М.:ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 463 с.
4. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Т.Г. Касьяненко [и др.]. — Москва : КноРус, 2014. — 752 с.

7.1.2. Дополнительная литература

1. Киселев, Б.Г. Оценка недвижимости. Курс лекций: учеб. пособие — Электрон. дан. — Москва : МИСИС, 2010. — 194 с. — Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/64437> - ЭБС «ЛАНЬ»). — Загл. с экрана.

2. Озеров, Е.С. Экономическая оценка недвижимой собственности. — Санкт-Петербург : СПбГПУ, 2013. — 367 с. — Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/56379>. - ЭБС «ЛАНЬ» — Загл. с экрана.

7.1.3. Учебно-методическое обеспечение

Методические указания для самостоятельной работы по дисциплине «Массовая оценка и ценовое зонирование городских территорий» для студентов магистратуры направления 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» http://ior.spmi.ru/system/files/srs/srs_1542488895.pdf

7.2. Базы данных, электронно-библиотечные системы, информационно-справочные и поисковые системы

1. Европейская цифровая библиотека Europeana: <http://www.europeana.eu/portal>
2. Информационно-издательский центр по геологии и недропользованию Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации - ООО "ГЕОИНФОРММАРК"- <http://www.geoinform.ru/>
3. КонсультантПлюс: справочно - поисковая система [Электронный ресурс]. - www.consultant.ru/
4. Мировая цифровая библиотека: <http://wdl.org/ru>
5. Научная электронная библиотека «Scopus» <https://www.scopus.com>
6. Научная электронная библиотека ScienceDirect: <http://www.sciencedirect.com>
7. Научная электронная библиотека «eLIBRARY»: <https://elibrary.ru/>
8. Поисковые системы Yandex, Rambler, Yahoo и др.
9. Система ГАРАНТ: электронный периодический справочник [Электронный ресурс] www.garant.ru/
10. Электронная библиотека Российской Государственной Библиотеки (РГБ):
11. Электронная библиотека учебников: <http://studentam.net>
12. Электронно-библиотечная система «ЭБС ЮРАЙТ» www.biblio-online.ru.
13. Электронная библиотечная система «Национальный цифровой ресурс «Руконт»». <http://rucont.ru/>
14. Электронно-библиотечная система <http://www.sciteclibrary.ru/>
15. Официальный сайт проекта QGIS <http://www.qgis.org/>
16. Сайт компании ESRI <https://www.esri.com/en-us/home>
17. Электронно-библиотечная система «Лань» <https://e.lanbook.com/books>.

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

8.1. Материально-техническое оснащение аудиторий:

Аудитории для проведения лекционных занятий.

Аудитории для проведения практических занятий.

8.2. Помещения для самостоятельной работы:

1. Оснащенность помещения для самостоятельной работы: 13 посадочных мест. Стул – 25 шт., стол – 2 шт., стол компьютерный – 13 шт., шкаф – 2 шт., доска аудиторная маркерная – 1 шт., АРМ учебное ПК (монитор + системный блок) – 14 шт. Доступ к сети «Интернет», в электронную информационно-образовательную среду Университета.

Перечень лицензионного программного обеспечения: Microsoft Windows 7 Professional, Microsoft Office 2010 Standard, Kaspersky antivirus 6.0.4.142

2. Оснащенность помещения для самостоятельной работы: 17 посадочных мест. Доска для письма маркером – 1 шт., рабочие места студентов, оборудованные ПК с доступом в сеть университета – 17 шт., мультимедийный проектор – 1 шт., АРМ преподавателя для работы с мультимедиа – 1 шт. (системный блок, мониторы – 2 шт.), стол – 18 шт., стул – 18 шт. Доступ к сети «Интернет», в электронную информационно-образовательную среду Университета.

Перечень лицензионного программного обеспечения: Операционная система Microsoft Windows XP Professional, Операционная система Microsoft Windows 7 Professional, Microsoft Office 2007 Standard

3. Оснащенность помещения для самостоятельной работы: 16 посадочных мест. Стол компьютерный для студентов (тип 4) - 3 шт., стол компьютерный для студентов (тип 6) – 2 шт., стол компьютерный для студентов (тип 7) – 1 шт., кресло преподавателя (сетка, цвет черный) – 17 шт., доска напольная мобильная белая магнитно-маркерная «Magnetoplan» 1800мм×1200мм - 1 шт., моноблок Lenovo M93Z Intel Q87 – 17 шт., плакат – 5 шт. Доступ к сети «Интернет», в электронную информационно-образовательную среду Университета.

Перечень лицензионного программного обеспечения: Microsoft Windows 7 Professional, Microsoft Office 2007 Professional Plus, CorelDRAW Graphics Suite X5, Autodesk product: Building Design Suite Ultimate 2016, Cisco Packet Tracer 7.1 (свободно распространяемое ПО), Quantum GIS (свободно распространяемое ПО), Python (свободно распространяемое ПО), R (свободно распространяемое ПО), Rstudio (свободно распространяемое ПО), SMATH Studio (свободно распространяемое ПО), GNU Octave (свободно распространяемое ПО), Scilab (свободно распространяемое ПО)

8.3. Помещения для хранения и профилактического обслуживания оборудования:

1. Центр новых информационных технологий и средств обучения:

Оснащенность: персональный компьютер – 2 шт. (доступ к сети «Интернет»), монитор – 4 шт., сетевой накопитель – 1 шт., источник бесперебойного питания – 2 шт., телевизор плазменный Panasonic – 1 шт., точка Wi-Fi – 1 шт., паяльная станция – 2 шт., дрель – 5 шт., перфоратор – 3 шт., набор инструмента – 4 шт., тестер компьютерной сети – 3 шт., баллон со сжатым газом – 1 шт., паста теплопроводная – 1 шт., пылесос – 1 шт., радиостанция – 2 шт., стол – 4 шт., тумба на колесиках – 1 шт., подставка на колесиках – 1 шт., шкаф – 5 шт., кресло – 2 шт., лестница Alve – 1 шт.

Перечень лицензионного программного обеспечения: Microsoft Windows 7 Professional, Microsoft Office 2010 Professional Plus, Антивирусное программное обеспечение Kaspersky Endpoint Security

2. Центр новых информационных технологий и средств обучения:

Оснащенность: стол – 5 шт., стул – 2 шт., кресло – 2 шт., шкаф – 2 шт., персональный компьютер – 2 шт. (доступ к сети «Интернет»), монитор – 2 шт., МФУ – 1 шт., тестер компьютерной сети – 1 шт., балон со сжатым газом – 1 шт., шуруповерт – 1 шт.

Перечень лицензионного программного обеспечения: Microsoft Windows 7 Professional, Microsoft Office 2007 Professional Plus, Антивирусное программное обеспечение Kaspersky Endpoint Security.

3. Центр новых информационных технологий и средств обучения:

Оснащенность: стол – 2 шт., стулья – 4 шт., кресло – 1 шт., шкаф – 2 шт., персональный компьютер – 1 шт. (доступ к сети «Интернет»), веб-камера Logitech HD C510 – 1 шт., колонки Logitech – 1 шт., тестер компьютерной сети – 1 шт., дрель – 1 шт., телефон – 1 шт., набор ручных инструментов – 1 шт.

Перечень лицензионного программного обеспечения: Microsoft Windows 7 Professional, Microsoft Office 2007 Professional Plus, Антивирусное программное обеспечение Kaspersky Endpoint Security.

8.4. Лицензионное программное обеспечение:

1. Microsoft Windows 7 Professional
2. Microsoft Office 2007 Standard
3. Антивирусное программное обеспечение Kaspersky
4. Adobe Reader XI (Свободно распространяемое ПО)
5. GIMP 2 (Свободно распространяемое ПО)
6. Credo DAT 4.1, Credo DAT 4.12 Prof
7. R x64 2.15.2 (Свободно распространяемое ПО)
8. AutoCAD 2018

10. Гис Карта 2011
11. Векторизатор картографических материалов Easy Trace Pro 9
12. Easy Trace Pro 11 (демо-версия)
13. QGIS Desktop (Свободно распространяемое ПО)