Приложение 1

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Дисциплины Б1.О.12 «Экономическая оценка земли»

Направление подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Профиль подготовки «Землеустройство»

Квалификация выпускника бакалавр

ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

дисциплины Б1.О.12 «Экономическая оценка земли»

№ п/п	Контролируемые разделы (модули) дисциплины	Код индикатора достижения компетенций	Наименование оценочного средства и иных материалов	Кол-во
1	В целом	ОПК-5.1; ОПК-7.2	Описание показателей и критериев оценивания сформированности компетенций, описание шкал оценивания	4
2			Типовые контрольные задания и иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения дисциплины	2
3			Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций	3

1 ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ

1.1 Описание шкалы оценивания сформированности компетенций

Сформированность компетенций по дисциплине оцениваются двумя оценками: «зачтено», «не зачтено».

1.2 Описание показателей и критериев оценивания сформированности компетенций по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов освоения образовательной программы

Код компетенции (индикатора достижения компетенции)	Результат обучения по дисциплине	Критерии и показатели оценивания результатов обучения	
		«не зачтено»	«зачтено»
1	**2**	**3**	**4**
ОПК-5 (ОПК-5.1)	Знать основные оценочные принципы, подходы и методы, применяемые при оценке земли и недвижимости	Фрагментарные знания основных оценочных принципов, подходов и методов, применяемых при оценке земли и недвижимости / Отсутствие знаний	Сформированные или неполные знания основных оценочных принципов, подходов и методов, применяемых при оценке земли и недвижимости
	Уметь обосновывать применение подходов и методов для оценки земельных участков при определенных условиях	Фрагментарное умение обосновывать применение подходов и методов для оценки земельных участков при определенных условиях / Отсутствие умений	В целом успешное умение обосновывать применение подходов и методов для оценки земельных участков при определенных условиях
	Владеть навыками применения методов и инструментальных средств в оценке земель различных категорий земельного фонда, обоснованного толкования, умелого применения и использования земельно-оценочных данных для решения конкретных задач	Фрагментарное применение навыков применения методов и инструментальных средств в оценке земель различных категорий земельного фонда, обоснованного толкования, умелого применения и использования земельно-оценочных данных для решения конкретных задач / Отсутствие навыков	В целом успешное применение навыков применения методов и инструментальных средств в оценке земель различных категорий земельного фонда, обоснованного толкования, умелого применения и использования земельно-оценочных данных для решения конкретных задач

1	2	3	4
ОПК-7 (ОПК-7.2)	Знать нормативно-правовую базу оценочной деятельности; требования к составлению отчета об оценке земли	Фрагментарные знания нормативно-правовой базы оценочной деятельности; требований к составлению отчета об оценке земли / Отсутствие знаний	Сформированные или неполные знания нормативно-правовой базы оценочной деятельности; требований к составлению отчета об оценке земли
	Уметь рассчитывать на основе стандартных методик и имеющейся нормативно-правовой базы оценочной деятельности экономические показатели, связанные с оценкой земли, отражаемые в отчете об оценке	Фрагментарное умение рассчитывать на основе стандартных методик и имеющейся нормативно-правовой базы оценочной деятельности экономические показатели, связанные с оценкой земли, отражаемые в отчете об оценке / Отсутствие умений	В целом успешное умение рассчитывать на основе стандартных методик и имеющейся нормативно-правовой базы оценочной деятельности экономические показатели, связанные с оценкой земли, отражаемые в отчете об оценке
	Владеть навыками составления отчетов об оценке земли, опираясь на реальную ситуацию	Фрагментарное применение навыков составления отчетов об оценке земли, опираясь на реальную ситуацию / Отсутствие навыков	В целом успешное применение навыков составления отчетов об оценке земли, опираясь на реальную ситуацию

1.3 Описание шкалы оценивания освоения дисциплины в форме зачета

Знания, умения, навыки обучающегося по дисциплине оцениваются оценками: «зачтено», «не зачтено».

1.4 Описание показателей и критериев оценивания компетенций дисциплины в форме зачета

Оценка	Критерии
Зачтено	выполнен установленный по дисциплине объем самостоятельных работ, в процессе обучения или в ходе собеседования (при необходимости) продемонстрированы достаточно твердые знания материала, умения и навыки их использования при решении конкретных задач, показана сформированность соответствующих компетенций, проявлено понимание сущности и взаимосвязи рассматриваемых процессов и явлений, даны правильные, полные ответы на большинство вопросов; нет грубых ошибок, при ответах на отдельные вопросы могут быть допущены отдельные неточности
Не зачтено	не выполнен установленный по дисциплине объем самостоятельных работ, соответствующие компетенции не сформированы полностью или частично, в ходе собеседования не дано ответа, или даны неправильные ответы на большинство вопросов, продемонстрировано непонимание сущности предложенных вопросов, допущены грубые ошибки при ответе на вопросы

2 ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ И ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

2.1 Вопросы к зачету

№ вопроса	Вопросы	Коды индикаторов достижения компетенций
1	2	3
1	Оценка земель: понятие и содержание оценки земель. Земля как фактор производства.	ОПК-5.1
2	Экономическая сущность земельной ренты.	
3	Понятие земельных правоотношений.	ОПК-7.2
4	Государственное управление и контроль за использованием и охраной земель. Виды юридической ответственности за земельные правонарушения.	
5	Государственный земельный кадастр как информационная основа управления земельными ресурсами.	
6	Нормативно-правовая база оценочной деятельности.	
7	Структура земельного фонда РФ.	
8	Особенности использования земельных участков разных категорий.	
9	Понятие и виды стоимости земельных участков.	ОПК-5.1
10	Факторы, оказывающие влияние на стоимость земельного участка.	
11	Характеристика основных принципов оценки земель.	
12	Понятие стратификации.	
13	Кадастровая оценка земель.	ОПК-5.1, ОПК-7.2
14	Экономическое содержание затратного подхода при оценке земельных участков.	ОПК-5.1
15	Сущность метода изъятия.	ОПК-5.1, ОПК-7.2
16	Сущность метода затрат на освоение.	
17	Оценка по условиям типовых инвестиционных проектов.	
18	Оценка по затратам на воспроизводство инфраструктуры.	
19	Экономическое содержание доходного подхода при оценке земельных участков.	ОПК-5.1
20	Метод капитализации земельной ренты.	ОПК-5.1, ОПК-7.2
21	Метод остатка в рамках доходного подхода.	
22	Метод предполагаемого использования.	
23	Экономическое содержание сравнительного подхода при оценке земельных участков.	ОПК-5.1
24	Метод выделения.	ОПК-5.1, ОПК-7.2
25	Метод сравнения продаж.	
26	Метод распределения.	
27	Содержание, назначение и требования к отчету об оценке.	ОПК-7.2
28	Определение инвестиционной стоимости земельного участка.	ОПК-5.1, ОПК-7.2
29	Ипотечный кредит и его виды. Влияние условий финансирования на цену недвижимости.	ОПК-7.2

2.2 Примерные варианты практических задач

Задача 1

Земельный участок площадью 0,6 га продается под застройку торговым комплексом. Базовая ставка арендной платы составляет 15 руб. за кв.м. в год. $К_д$=2, $К_м$=3. Требуемая ставка доходности составляет 21 %. Определить стоимость земельного участка.

Задача 2

Оценивается земельный участок площадью 0,76 га с недавно построенным зданием стоимостью 148 313 000 руб. Продолжительность экономически полезной жизни здания – 90 лет, возмещение инвестиций в здание осуществляется по методу Ринга (прямолинейным методом).Ставка дохода на инвестиции для данного объекта недвижимости определена в 20%.Площадь помещений здания, сдаваемых в аренду, - 8645 кв.м. Ставка арендной платы 5300 руб. за кв.м. в год, потери от недозагрузки 12 %, операционные и прочие расходы - 4 548 000 руб. Определить стоимость земельного участка.

Задача 3

Определите оценочную стоимость земельного участка. Стоимость расположенного на нем здания составляет 2580 000 руб., срок его экономической жизни 30 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу Ринга. Ставка дохода на инвестиции составляет 17 %.Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 640 000 руб.

Задача 4

Используя метод разбивки на участки, определите стоимость земельного массива площадью 30 соток. Планируется разбить данный массив на 3 участка по 10 соток каждый. Предполагаемая цена продажи всех участков определена в 90 000 дол. (по 30 000 за каждый).Издержки на освоение и продажу относятся к настоящему времени и составят(дол):

- Прямые издержки на освоение – 15000 дол
- Управление, охрана, контроль – 3000 дол
- Прибыль подрядчика – 7000
- Издержки по продаже – 2000
- Текущие расходы – 2 000
- Прибыль застройщика – 11 000

Запланировано, что застройщик будет продавать один участок в конце каждого месяца. Месячная ставка дисконтирования для данного типа инвестиций определена в 2%

Задача 5

Оценивается единый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание. Общая площадь здания – 925 кв.м. Время постройки 1990 г. Типичный срок экономической жизни здания – 80 лет. Физический износ здания рассчитывается исходя из срока его жизни. С учетом нормальной эксплуатации здания величина эффективного возраста принята равной хронологическому возрасту здания. Другие виды износа отсутствуют. Стоимость единого объекта недвижимости в расчете на 1 кв.м. общей площади здания, определенная методом сравнения продаж, составляет 48 000 руб. Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, т.е. прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания составляют 40 000 руб./кв.м. Прибыль инвестора составляет 21 % от затрат на строительство. Оценить стоимость земельного участка методом выделения на дату оценки – декабрь 2010г.

Задача 6

Стоимость земельного участка, купленного за 5000 дол. ежегодно увеличивается на 7%.

На какую сумму по сравнению с первоначальной стоимостью возрастет стоимость земельного участка через восемь лет?

Задача 7

Используя метод выделения, оцените стоимость земельного участка. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 130 000 дол. На земельном участке имеется жилой дом площадью 3000 кв.м. и гараж площадью 250 кв.м. Стоимость воспроизводства 1 кв.м. дома составляет 40 дол., а 1 кв.м. гаража – 18 дол. Общий устранимый физический износ равен 12 000 дол.. неустранимый физический износ – 6000 дол., устранимый функциональный износ составляет 4500 дол.

3 МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

1. Положение о текущем контроле и промежуточной аттестации обучающихся, осваивающих образовательные программы высшего образования – программы бакалавриата, программы специалитета, программы магистратуры СМК-П-02.01-04-21 / разраб. Т.А. Лашина. – Зерноград: Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВО Донской ГАУ, 2021. – 15 с.
2. Положение о проведении текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся с применением электронного обучения, дистанционных образовательных технологий в условиях усиления санитарно-эпидемиологических мероприятий. СМК-П-02.01-01-20 / разраб. Т.А. Лашина. – Зерноград: Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВО Донской ГАУ, 2020. – 8 с.
3. Рабочая программа дисциплины Б1.О.12 «Экономическая оценка земли» / разраб. О.В. Кузьменко. – Зерноград: Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВО Донской ГАУ, 2022. – 28 с.