Приложение 1

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Дисциплины Б1.О.13 «Экономическая оценка земли»

Направление подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Профиль подготовки «Землеустройство»

Квалификация выпускника бакалавр

ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

дисциплины Б1.О.13 «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	3
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 тестовых заданий

Модуль 1

Вариант 1

1. В какой последовательности выполняются отдельные операции расчета кадастровой стоимости земель поселений:

а) расчет удельных показателей кадастровой стоимости земель по тестовым объектам – выделение типичных тестовых объектов – проведение факторного анализа;

б) выделение типичных тестовых объектов – проведение факторного анализа – расчет удельных показателей кадастровой стоимости земель по тестовым объектам;

в) проведение факторного анализа – выделение типичных тестовых объектов – расчет удельных показателей кадастровой стоимости земель по тестовым объектам.

2. Какими органами власти принимается решение о переводе земель, находящихся в частной собственности, в другую категорию:

а) органами исполнительной власти субъектов РФ во всех случаях;

б) органами местного самоуправления, за исключением земель сельскохозяйственного назначения;

в) органами местного самоуправления во всех случаях.

3. Землями поселений являются земли:

а) в пределах черты населенного пункта;

б) в пределах черты населенного пункта с пригородными зонами;

в) находящиеся в муниципальной собственности.

4. К какой из групп оценочных принципов относится принцип вклада:

а) принципы, связанные с рыночной средой;

б) принципы пользователя;

в) принципы, связанные с требованиями к земельному участку.

5. Какой из перечисленных оценочных принципов основан на экономической теории четырех составляющих производства (капитал, труд, управление, земля):

а) принцип вклада;

б) принцип остаточной продуктивности;

в) принцип оптимального разделения имущественных прав.

6. Дифференциальный рентный доход это:

а) капитализированный расчетный рентный доход;

б) показатель оценки естественного плодородия почв;

в) дополнительный доход, образующийся на землях относительно лучшего качества и местоположения.

7. Какой из следующих факторов, влияющих на стоимость земель, не относится к экономическим факторам:

а) возрастная структура населения;

б) платежеспособность населения;

в) наличие источников финансирования сделок.

8. Стратификация земель это:

а) классификация данных по сделкам купли продажи и другой рыночной информации на некоторые однородные группы;

б) использование кластерного анализа для оценки земель;

в) ценовое зонирование исследуемой территории.

9. Какой из нижеперечисленных терминов наиболее полно отражает современное понятие "государственного земельного кадастра"

а) реестр;

б) регистр;

в) свод сведений.

10. Основной целью земельного кадастра в дореволюционной России было:

а) налогообложение и оценка земель;

б) картографирование земель;

в) закрепление земель за собственниками (пользователями) и определение правовых характеристик

11. Что характеризует землю как объект рыночных отношений:

а) почвенные свойства, определяющие технологию ведения сельскохозяйственного производства;

б) пространственные характеристика земель как базиса для размещения объектов;

в) стоимостные характеристики.

12. Что является первичной учетной единицей земельного кадастра:

а) почвенный слой;

б) земельный участок;

в) здания, строения, сооружения.

13. Землеустроительные действия по формированию объекта кадастрового учета могут выполняться:

а) только государственными организациями;

б) частными организациями, имеющими соответствующую лицензию;

в) государственными организациями или лицами, имеющими лицензию.

14. Уникальность кадастрового номера во времени означает, что:

а) один и тот же кадастровый номер может использоваться только после прекращения существования объекта с данным номером;

б) кадастровый номер после прекращения существования земельного участка как физического объекта (в результате объединения или разделения) ликвидируется и не может быть присвоен никакому другому участку.

15. Основной формой предоставления сведений государственного земельного кадастра является:

а) кадастровый план земельного участка;

б) описание характеристик земельного участка в произвольной форме;

в) описание характеристик земельного участка в форме, установленной запросом заинтересованного в получении необходимых сведений лица.

Вариант 2

1. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

а) определение рыночной стоимости;
б) определение ущерба;
в) верного ответа нет.

2. Основным документом, регулирующим оценочную деятельность, является :
а) профессиональный стандарт "Специалист в оценочной деятельности в Российской Федерации";
б) Федеральный государственный образовательный стандарт среднего профессионального образования 21.02.05 Земельно-имущественные отношения;
в) Федеральный закон от 29.07.1998 (в ред. от 23.07.2013) № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Сколько федеральных стандартов оценки действует в РФ:
а) 11;
б) 5;
в) 15.

4. Что понимается под рыночной стоимостью объекта недвижимости?
а) сметная стоимость объекта недвижимости;
б) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости;
в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях свободной конкуренции.

5. Верно ли утверждение, что экономический возраст объекта недвижимости определяется периодом, когда объект приносит прибыль?
а) верно;
б) неверно.

6. Какой из указанных ниже групп принципов оценки нет в теории оценки недвижимости:
А. Принципы, связанные с управлением недвижимостью;
Б. Принципы, связанные с представлениями пользователя;
В. Принципы, связанные с землей и улучшениями;
Г. Принципы, связанные с рыночной средой.

7. Принцип изменения относится к группе принципов, связанных с:
а) управлением недвижимостью;
б) представлениями пользователя;
в) землей и улучшениями;
г) рыночной средой.

8. При оценке стоимости недвижимости могут применяться следующие подходы:
а) рыночный, доходный и расчетный;
б) имущественный, сравнительный и доходный;
в) сравнительный, экспертный и аналитический;
г) доходный, затратный и сравнительный

9. Всегда ли недвижимое имущество связано с землей:
а) да;
б) нет

10. Какой из перечисленных принципов обусловлен влиянием внешней среды:

а) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования;
б) принцип полезности;
в) принцип замещения;.
г) принцип спроса и предложения.

11. Суть какого принципа состоит в том, что покупатель отдает предпочтение тому объекту недвижимости, который при равной полезности обладает меньшей стоимостью:
а) полезности;
б) замещения;
в) спроса и предложения.

12. Сделка считается недействительной, если:
а) заключена дееспособными гражданами;
б) не соответствует требованиям закона
в) заключена с иностранными гражданами

13. Приватизация каких объектов недвижимости запрещена:
а) квартиры в аварийном многоэтажном доме.;
б) служебной квартиры военнослужащего;
в) все вышеназванное.

14. Землеустроительные действия по формированию объекта кадастрового учета могут выполняться:
а) только государственными организациями;
б) частными организациями, имеющими соответствующую лицензию;
в) государственными организациями или лицами, имеющими лицензию.

15. В рамках какого подхода используется метод капитализации земельной ренты
а) затратного;
б) доходного;
в) рыночного (сравнения продаж).

2.3 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-02.01-02-23 / разраб. Т.А. Лашина. – Зерноград: Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВО Донской ГАУ, 2023. – 8 с.
3. Рабочая программа дисциплины Б1.О.13 «Экономическая оценка земли» / разраб. О.В. Кузьменко. – Зерноград: Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВО Донской ГАУ, 2024. – 27 с.