

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный аграрный университет»
Калининградский филиал

Кафедра организации и управления в аграрной сфере



Утверждаю
Заместитель директора по учебной работе
С.А. Носкова
29 мая 2020 г.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ
«ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В АПК»
(приложение к рабочей программе)

Направление подготовки бакалавра
38.03.01 Экономика

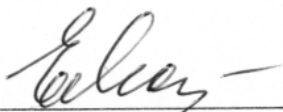
Тип образовательной программы
Прикладной бакалавриат

Направленность (профиль) образовательной программы
Экономика и управление в АПК

Полесск
2020

Автор

ст. преподаватель



(подпись)

Моисеенко Е.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1 Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы	4
2 Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания	5
3 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы	7
4 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций	16

1 Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

Процесс изучения дисциплины «Оценка земельных ресурсов в АПК» направлен на формирование следующих компетенций, отраженных в карте компетенций:

Код компетенции	Наименование компетенции	Структурные элементы компетенции (знать, уметь, владеть)	Этапы формирования компетенции в процессе освоения образовательной программы	Виды занятий для формирования компетенции	Оценочные средства для проверки формирования компетенции
ОПК-2	способность осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач	<p>знать: порядок сбора информации и проведения анализа основных критериев оценки земельных ресурсов в АПК;</p> <p>уметь: собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей; выявлять факторы, влияющие на результаты оценки и их стоимость; оценивать земельные ресурсы в АПК;</p> <p>владеть: методами оценки стоимости земельных ресурсов в АПК</p>	7 семестр (ОФО),	Учебные занятия в соответствии с учебным планом проводятся в форме контактной работы, включающей занятия лекционного типа (лекции), занятия семинарского типа (практические занятия), групповые консультации, и в форме самостоятельной работы обучающихся	Устный опрос, тест, реферат, решение задач, деловая игра
ПК-2	способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	<p>знать: типовые методики при расчете экономических и социально-экономических показателей; нормативно-правовую базовую экономических показателей;</p> <p>уметь: обосновать выбор типовой методики расчета экономических показателей; анализировать социально-экономические показатели, используя нормативно-правовую базу; делать выводы и обосновывать полученные конечные результаты;</p> <p>владеть: способностью применять методы и методики для анализа и оценки экономических и социально-экономических показателей; навыками использования аналитических приемов и методов в управлении стоимостью организации.</p>	7 семестр (ОФО),	Учебные занятия в соответствии с учебным планом проводятся в форме контактной работы, включающей занятия лекционного типа (лекции), занятия семинарского типа (практические занятия), групповые консультации, и в форме самостоятельной работы обучающихся	Устный опрос, тест, реферат, решение задач, деловая игра

2 Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

2.1 Показатели и критерии оценивания компетенций

Компетенция	Этап формирования компетенции	Показатели и критерии оценивания				Оценочные средства для проверки формирования компетенции	
		отсутствие усвоения (ниже порогового)	неполное усвоение (пороговое)	хорошее усвоение (углубленное)	отличное усвоение (продвинутое)	Текущий контроль	Промежуточная аттестация
<i>ОПК-2 – способность осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач</i>							
знать	7 семестр (ОФО),	Не знает порядок сбора информации и проведения анализа основных критериев оценки земельных ресурсов в АПК	Плохо знает порядок сбора информации и проведения анализа основных критериев оценки земельных ресурсов в АПК	В большинстве случаев знает порядок сбора информации и проведения анализа основных критериев оценки земельных ресурсов в АПК	Свободно и уверенно знает порядок сбора информации и проведения анализа основных критериев оценки земельных ресурсов в АПК	Устный опрос, тест, реферат, решение задач, деловая игра	Зачет с оценкой
уметь	7 семестр (ОФО),	Не умеет собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей; выявлять факторы, влияющие на результаты оценки и их стоимость; оценивать земельные ресурсы в АПК	Плохо умеет собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей; выявлять факторы, влияющие на результаты оценки и их стоимость; оценивать земельные ресурсы в АПК	В большинстве случаев умеет собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей; выявлять факторы, влияющие на результаты оценки и их стоимость; оценивать земельные ресурсы в АПК	Свободно и уверенно умеет собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей; выявлять факторы, влияющие на результаты оценки и их стоимость; оценивать земельные ресурсы в АПК	Устный опрос, тест, реферат, решение задач, деловая игра	Зачет с оценкой
владеть	7 семестр (ОФО),	Не владеет методами оценки стоимости земельных ресурсов в АПК	Плохо владеет методами оценки стоимости земельных ресурсов в АПК	В большинстве случаев владеет методами оценки стоимости земельных ресурсов в АПК	Свободно и уверенно владеет методами оценки стоимости земельных ресурсов в АПК	Устный опрос, тест, реферат, решение задач, деловая игра	Зачет с оценкой
<i>ПК-2 – способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов</i>							
знать	7 семестр (ОФО),	Не знает типовые методики при расчете экономических и социально-	Плохо знает типовые методики при расчете экономических и социально-экономических	В большинстве случаев знает типовые методики при расчете экономиче-	Свободно и уверенно знает типовые методики при расчете экономиче-	Устный опрос, тест, реферат, решение задач, деловая игра	Зачет с оценкой

		экономических показателей; нормативно-правовую базовую экономический показателей	показателей; нормативно-правовую базовую экономический показателей	ских и социально-экономических показателей; нормативно-правовую базовую экономический показателей	ских и социально-экономических показателей; нормативно-правовую базовую экономический показателей		
уметь	7 семестр (ОФО),	Не умеет обосновать выбор типовой методики расчета экономических показателей; анализировать социально-экономические показатели, используя нормативно-правовую базу; делать выводы и обосновывать полученные конечные результаты	Плохо умеет обосновать выбор типовой методики расчета экономических показателей; анализировать социально-экономические показатели, используя нормативно-правовую базу; делать выводы и обосновывать полученные конечные результаты	В большинстве случаев умеет обосновать выбор типовой методики расчета экономических показателей; анализировать социально-экономические показатели, используя нормативно-правовую базу; делать выводы и обосновывать полученные конечные результаты	Свободно и уверенно умеет обосновать выбор типовой методики расчета экономических показателей; анализировать социально-экономические показатели, используя нормативно-правовую базу; делать выводы и обосновывать полученные конечные результаты	Устный опрос, тест, реферат, решение задач, деловая игра	Зачет с оценкой
владеть	7 семестр (ОФО),	Не владеет способностью применять методы и методики для анализа и оценки экономических и социально-экономических показателей; навыками использования аналитических приемов и методов в управлении стоимостью организации	Плохо владеет способностью применять методы и методики для анализа и оценки экономических и социально-экономических показателей; навыками использования аналитических приемов и методов в управлении стоимостью организации	В большинстве случаев владеет способностью применять методы и методики для анализа и оценки экономических и социально-экономических показателей; навыками использования аналитических приемов и методов в управлении стоимостью организации	Свободно и уверенно владеет способностью применять методы и методики для анализа и оценки экономических и социально-экономических показателей; навыками использования аналитических приемов и методов в управлении стоимостью организации	Устный опрос, тест, реферат, решение задач, деловая игра	Зачет с оценкой

2.2 Шкала оценивания компетенций

Оценочное средство – тест

Шкала оценивания:

оценка «отлично» (при отличном усвоении (продвинутом)) выставляется обучающемуся, если дано более 90% правильных ответов;
оценка «хорошо» (при хорошем усвоении (углубленном)) от 70 до 89% правильных ответов;
оценка «удовлетворительно» (при неполном усвоении (пороговом)) от 50 до 69% правильных ответов;
оценка «неудовлетворительно» (при отсутствии усвоения (ниже порогового)) менее 49% правильных ответов.

Оценочное средство – устный опрос

Шкала оценивания:

оценка «отлично» (при отличном усвоении (продвинутом)) выставляется обучающемуся, если обучающийся, обнаруживший всестороннее, систематическое и глубокое знание учебного материала, умение свободно отвечать на вопросы, предусмотренные программой, усвоивший основную литературу и знакомый с дополнительной литературой, рекомендованной программой;

оценка «хорошо» (при хорошем усвоении (углубленном)) заслуживает обучающийся, обнаруживший полное знание учебного материала, грамотно отвечающего на вопросы, усвоивший основную литературу, рекомендованную в программе; выставляется обучающимся, показавшим систематический характер знаний по дисциплине и способным к их самостоятельному пополнению и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности.

оценка «удовлетворительно» (при неполном усвоении (пороговом)) заслуживает обучающийся, обнаруживший знания основного учебного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по профессии, справляющийся ответами на вопросы, допустивший погрешности в ответе, но обладающим необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя.

оценка «неудовлетворительно» (при отсутствии усвоения (ниже порогового)) выставляется обучающемуся, обнаружившему пробелы в знаниях основного учебного материала, допустившему принципиальные ошибки.

Оценочное средство – реферат

Шкала оценивания:

оценка «отлично» (при отличном усвоении (продвинутом)) выставляется обучающемуся, если:

1) выполнены следующие требования:

- Актуальность темы
- Соответствие содержания теме
- Глубина проработки материала
- Правильность и полнота использования источников
- Качество выводов
- Соответствие оформления реферата (доклада) стандартам
- Стиль изложения материала

2) материал изложен грамотно и аргументировано, отражена суть темы;

3) присутствие личной заинтересованности (авторского мнения) в раскрываемой теме, собственной точки зрения;

4) умение свободно беседовать по любому элементу работы, отвечать на вопросы;

5) умение анализировать, комментировать фактический материал и статистические данные, использованные в работе;

6) высокий уровень оформления работы.

оценка «хорошо» (при хорошем усвоении (углубленном)) если имеются мелкие замечания по оформлению реферата (доклада); незначительные замечания по одному из перечисленных выше требований (для оценки отлично); небольшие сложности в ответах на вопросы;

оценка «удовлетворительно» (при неполном усвоении (пороговом)): тема реферата (доклада) раскрыта недостаточно полно; мало литературных источников; не содержится анализ тематики, а лишь просто воспроизводится материал из одного источника; низкий уровень ответов на вопросы.

оценка «неудовлетворительно» (при отсутствии усвоения (ниже порогового)) работа не соответствует теме; полностью скопирована из интернета без собственного анализа и обработки; элементарные вопросы вызывают затруднения у обучающегося (отсутствие ответов).

Оценочное средство – деловая игра

Шкала оценивания:

оценка «отлично» (при отличном усвоении (продвинутом)) выставляется обучающемуся за активное, творческое участие в игре: активно участвовал, отвечал, задавал вопросы, проявил эрудицию и подготовленность; если в полном объеме выполнены следующие критерии:

- соответствие задачам и условиям игровой деятельности;
- соблюдение регламента по времени;
- высокий уровень домашней подготовки;
- высокий уровень межличностных отношений;
- креативность участников;
- активность участия в игре;
- аргументированность принятых решений в процессе итоговой дискуссии.

оценка «хорошо» (при хорошем усвоении (углубленном)): за ответы в рамках вопросов, без дополнительной инициативы со стороны обучающегося, участвовал, задавал и отвечал на вопросы, но были отдельные ошибки, в целом с небольшими ошибками выполнены требования указанные для оценки отлично;

оценка «удовлетворительно» (при неполном усвоении (пороговом)) за формальное участие, отсутствие самостоятельной (домашней) подготовки к участию в игре, низком уровне выполнения вышеперечисленных критериев;

оценка «неудовлетворительно» (при отсутствии усвоения (ниже порогового)) полное отсутствие участия, нет ответов даже на простейшие вопросы.

Оценочное средство – решение задач

Шкала оценивания:

оценка «отлично» (при отличном усвоении (продвинутом)) выставляется обучающемуся, если правильно выполнены все преобразования и вычисления; получен правильный ответ;

оценка «хорошо» (при хорошем усвоении (углубленном)) в целом решение алгоритм решения задач выполнен; имеются пробелы в обосновании решения или в вычислениях, которая самостоятельно устраняется;

оценка «удовлетворительно» (при неполном усвоении (пороговом)) задача до конца не решена, но ее отдельные действия выполнены; необходимо дополнительные консультации; отсутствует правильный ответ;

оценка «неудовлетворительно» (при отсутствии усвоения (ниже порогового)) нет понимания алгоритма решения, отсутствие даже неправильного варианта решения.

3 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

Тестовые задания

Тест 1 (раздел 1)

1.1. Критерием для отнесения недвижимости к тому или иному типу является:

- а) функциональное назначение;
- б) способность приносить доход;
- в) возможность продаж;
- г) площадь помещений.

Укажите номера правильных ответов

1.2. Структура недвижимого имущества включает:

- а) участок земли;
- б) улучшения;
- в) воздушное пространство над участком;
- г) принадлежности;
- д) полезные ископаемые.

1.3. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:

- а) в пользование;
- б) во владение;
- в) в распоряжение;
- г) в собственность.

1.4. Какие из перечисленных ниже прав на недвижимое имущество *не подлежат* обязательной государственной регистрации:

- а) право собственности;
- б) право хозяйственного ведения;
- в) право оперативного управления;
- г) право ремонта объекта;
- д) ипотека.

Выберите наиболее точный ответ

1.5. К недвижимому имуществу по законодательству РФ относятся:

а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения;

б) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения, предприятия как имущественные комплексы;

в) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения, предприятия как имущественные комплексы, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

1.6. Право собственности на земельный участок распространяется на:

- а) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;
- б) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения, находящиеся под ним полезные ископаемые и другие природные ресурсы;
- в) поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся в границах этого участка.

1.7. Из нижеперечисленных утверждений отметьте только те, которые являются *неправильными* на Ваш взгляд:

- а) сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком;
- б) сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственники недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;
- в) обременение земельного участка сервитутом лишает собственника участка права распоряжения этим участком;
- г) собственник участка, обремененного сервитутом, вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком, которая может быть учтена в расчете совокупного дохода;
- д) сервитутом не могут обременяться здания и сооружения.

Укажите номер правильного ответа

1.8. При переходе права собственности на здание или сооружение, которые расположены на земельном участке, обремененном сервитутом:

- а) к приобретателю здания (сооружения) переходят права на сервитут;
- б) необходимо с новым собственником решать вопрос по сервитуту.

1.9. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется:

- а) по месту нахождения недвижимого имущества;
- б) по месту регистрации собственника недвижимого имущества.

1.10. При несоответствии записей Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и правоустанавливающего документа приоритет имеет:

- а) запись на бумажном носителе;
- б) запись на магнитном носителе.

1.11. При несоответствии записей Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и правоустанавливающего документа приоритет имеет:

- а) Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- б) правоустанавливающий документ.

1.12. В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» права, требования и обязательства (долги):

- а) относятся к объектам оценки;
- б) не относятся к объектам оценки.

1.13. Договор на проведение оценочных работ:

- а) может быть заключен в устной форме;
- б) заключается только в письменной форме и не требует обязательного нотариального удостоверения;
- в) заключается только в письменной форме и требует обязательного нотариального удостоверения.

1.14. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта недвижимости может быть указан в договоре на проведение оценочных работ следующим образом:

- а) 300\$;
- б) 2% от итоговой величины стоимости оцениваемого объекта;
- в) 15000 рублей;
- г) 300 евро.

1.15. Какая стоимость из перечисленных ниже обозначает стоимость воссоздания новой точной копии объекта собственности на базе нынешних цен и с использованием точно таких же материалов:

- а) полная стоимость замещения;
- б) обоснованная рыночная стоимость;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) полная стоимость воспроизводства.

1.16. В какой момент сделки купли-продажи недвижимости к покупателю переходит право собственности на предмет сделки?

- а) в момент подписания акта сдачи-приемки;
- б) в момент фактической передачи;
- в) в момент государственной регистрации.

1.17. Дата оценки имущества:

- а) дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества;
 - б) дата заключения контракта на услуги по оценке;
 - в) дата сдачи отчета об оценке;
 - г) дата, на которую запланирована продажа объекта.
- 1.18. Законодательством предусмотрены следующие формы собственности (убрать лишнее):
- а) частная;
 - б) коллективная;
 - в) муниципальная;
 - г) государственная.
- 1.19. Является ли муниципальная собственность разновидностью государственной собственности?
- а) да;
 - б) нет.

Тест 2 (раздел 2)

1. Отличительной чертой недвижимого имущества как товара является:
 - а) полезность;
 - б) низкая ликвидность;
 - с) доходность.
2. Что включается в понятие "недвижимость" согласно Германскому торговому уложению:
 - а) земля и все что с ней прочно связано;
 - б) машины, оборудование;
 - с) воздушное пространство.
3. Главной целью использования земельного участка является:
 - а) эксплуатация для производства товаров и услуг, получения прибыли или доходов;
 - б) удовлетворение жизненно важных материальных потребностей человека;
 - с) выполнение функции общественного блага.
4. Что относится к факторам, позволяющим выделить из множества недвижимого имущества отдельные объекты недвижимости?
 - а) наличие права, стоимость объекта недвижимости;
 - б) наличие права, возможность физического обособления, назначение объекта;
 - с) назначение и местоположение объекта недвижимости.
5. Спрос на земельные ресурсы формируется на основании:
 - а) потребительских качеств;
 - б) местонахождения объекта;
 - с) стоимости объекта.
6. К специфическим особенностям рынка земли относятся:
 - а) низкая эластичность предложения, относительно небольшое число участников рынка;
 - б) циклический характер;
 - с) сравнительно высокая степень государственного регулирования.
7. Какую функцию в национальной экономике выполняет рынок земли?
 - а) стимулирующую;
 - б) эффективное решение социальных задач в отношении полезных свойств недвижимости;
 - с) контролирует поступление недвижимости на рынке недвижимости.
8. К общим особенностям рынка земли относятся:
 - а) сравнительно высокая степень государственного регулирования рынка законодательными нормами;
 - б) циклический характер;
 - с) низкая ликвидность.
9. В качестве продавца на рынке недвижимости может выступать:
 - а) юридические лица и физические лица, имеющие право собственности на объект;
 - б) только государство;
 - с) только физические лица.
10. Каким критериям должна соответствовать методика оценки земельных участков в целях налогообложения:
 - а) эффективности;
 - б) универсальности;
 - с) оптимальности.
11. При оценке земельных участков специального назначения используется:
 - а) нормативный метод;
 - б) метод сравнительный;
 - с) доходный метод.
12. Метод сравнения продаж главным образом используется для определения оценочной стоимости земли в целях налогообложения в странах:
 - а) Австралия, Дания, Швеция;
 - б) Швейцария, Япония;
 - с) Индонезия, Канада.
13. Какие функции были возложены на уездные земские управы в 1893 г.:
 - а) вести поземельные книги и инвентаризационные описи;
 - б) сбор сведений об арендной плате;
 - с) определение доходности объектов недвижимости.
14. Доходный метод определения стоимости недвижимого имущества наименее удобен для следующих видов объектов:
 - а) участков, сдаваемых в аренду;

- b) земель промышленного назначения;
 - c) земель под коммерческие цели.
15. Роль налогов на недвижимость для государства и налогоплательщиков:
- a) является позитивной;
 - b) является негативной;
 - c) не является абсолютно позитивной;
 - d) является абсолютно позитивной.
16. Принципы, связанные с предназначением конкретного налога и реализации механизма его исчисления:
- a) экономико-функциональные;
 - b) организационно-правовые;
 - c) экономико-организационные;
 - d) социально-политические.
17. К числу экономико-функциональных принципов относятся:
- a) принцип всеобщности;
 - b) принцип реальности;
 - c) принцип контролируемости;
 - d) принцип удобства
- Укажите номера правильных ответов
18. У рынка земли и рынка капитала имеются следующие общие черты:
- a) объем предложений в краткосрочном периоде неэластичен;
 - b) в период инфляции их привлекательность растет;
 - v) высокая ставка доходности – показатель более высокого риска;
 - г) низкая ликвидность;
 - d) соотношение спроса и предложения определяет цены активов.

Тест 3 (раздел 3)

Укажите номер правильного ответа

- 3.1. При оценке земельных участков специального назначения используется:
- a) затратный метод;
 - б) метод сравнительного анализа продаж;
 - v) доходный метод;
 - г) ни один из перечисленных
- 3.3. Что из нижеисследующего не является компонентом общего коэффициента капитализации при выведении его с помощью метода кумулятивного построения:
- a) безрисковая ставка;
 - б) поправка на инфляцию;
 - v) премия за риск;
 - г) премия за низкую ликвидность.
- 3.4. Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор:
- a) делением цены продаж на потенциальный или действительный валовой доход;
 - б) делением чистого операционного дохода на цену продажи;
 - v) делением потенциального валового дохода на действительный валовой доход;
 - г) делением цены продажи на коэффициент капитализации.

Укажите номера правильных ответов

- 3.5. Какой из подходов к оценке требует отдельной оценки стоимости земли:
- a) рыночный;
 - б) затратный;
 - v) доходный.

Укажите номер правильного ответа

- 3.6. Какой подход к оценке собственности основан на экономическом принципе ожидания?
- a) сравнительный;
 - б) затратный;
 - v) доходный.
- 3.7. При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:
- a) метод прямой капитализации;
 - б) метод дисконтирования денежных потоков.

Укажите номера правильных ответов

- 3.8. Доходный подход используется при определении:
- a) восстановительной стоимости; б) рыночной стоимости;
 - v) инвестиционной стоимости; г) страховой стоимости недвижимости;
 - d) стоимость недвижимости для целей налогообложения.
- 3.9. Сравнительный подход базируется на следующих основных принципах:
- a) ожидания; б) спроса и предложения;
 - v) вклада; г) остаточной продуктивности; д) замещения.
- 3.10. Для оценки стоимости замещения (восстановления) здания, сооружения могут использоваться следующие методы:
- a) сметный метод;

- б) метод капитализации дохода;
 - в) метод сравнительной единицы;
 - г) анализ спроса и предложения на рынке недвижимости.
- 3.11. При установлении стоимости оцениваемого объекта сравнительным методом обычно используют:
- а) моду;
 - б) среднее арифметическое значение;
 - в) скорректированную цену продажи объекта, по которому минимально количество корректировок;
 - г) скорректированную цену продажи объекта, по которому получено минимальное итоговое значение корректировок;
 - д) наибольшую цену продажи объекта из полученных после внесения корректировок.
- 3.14. При внесении процентных корректировок какая из нижеперечисленных должна быть проведена первой?
- а) условия финансирования;
 - б) дата продажи;
 - в) местоположение;
 - г) характеристика дохода.
- 3.15. При внесении процентных корректировок какая из нижеперечисленных должна быть проведена первой?
- а) условия продажи;
 - б) дата продажи;
 - в) местоположение;
 - г) передаваемые права на недвижимость.
- 3.16. При внесении процентных корректировок какая из нижеперечисленных должна быть проведена первой?
- а) условия продажи;
 - б) дата продажи;
 - в) состояние объекта;
 - г) качество строительства.
- 3.18. При сравнительном рыночном подходе в оценке земли используются:
- а) исключительно объекты недвижимости абсолютно идентичные по всем сравниваемым характеристикам;
 - б) объекты аналогичные и сходные с оцениваемым;
 - в) объекты, расположенные территориально близко друг к другу.
- 3.19. **Закончите фразу.**
Процесс приведения стоимости денег к начальному году от будущего периода времени называется
- 3.21. **Закончите фразу.**
Уменьшение стоимости земельного участка в результате их функционального и экономического износа – это
- а) внешний износ;
 - б) технологический износ;
 - в) накопленный износ;
 - г) снижение рыночной стоимости объекта.
- 3.22. **Закончите фразу.**
Прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым участком – это
- а) коэффициенты капитализации;
 - б) корректировки (поправки);
 - в) эксплуатационные расходы;
 - г) резервы.

Примеры вариантов тестовых заданий для итогового контроля (рубежного)

Тест 1

Выберите правильный ответ (вариантов ответов может быть несколько)

- 1 Оценка земельных участков может проводиться с целью:
- а) определения налогооблагаемой базы;
 - б) вовлечения земельных участков в активный оборот;
 - в) определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании;
 - г) определения страховой стоимости застроенных земельных участков;
 - д) во всех вышеперечисленных случаях.
- 2 Сделка купли-продажи предусмотрена российским законодательством для земельных участков, находящихся:
- а) в частной собственности;
 - б) в пожизненном наследуемом владении;
 - в) в постоянном бессрочном пользовании;
 - г) в долгосрочной аренде;
- 3 При оценке застроенного земельного участка методом остатка используются нижеперечисленные показатели, за исключением:
- а) чистого операционного дохода, приносимого земельным участком и расположенным на нем зданием;
 - б) ставки дохода на капитал для земельного участка;
 - в) нормы возврата капитала для земельного участка;
 - г) срока службы здания, расположенного на земельном участке;
 - д) используются все вышеперечисленные показатели.
- 4 Верно ли утверждение. Получение прибыли от недвижимости есть реализация права владения.
- а) да;
 - б) нет;

5 Ликвидность – это понятие, отражающее:

- а) скорость строительства объекта недвижимости
- б) скорость превращения актива (имущества) в наличные деньги
- в) превышение доходов от объекта недвижимости над расходами по его эксплуатации
- г) срок эксплуатации объекта

6 Аналогичный земельный участок был продан 5 месяцев назад за 750 тыс.руб. Анализ рынка показывает устойчивую тенденцию роста цен на данный тип недвижимости на 1% в месяц. Определить его текущую стоимость.

Тест 2

Выберите правильный ответ (вариантов ответов может быть несколько)

1 При определении наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:

- а) физические возможности для предполагаемого использования;
- б) правовая обоснованность предполагаемого использования;
- в) финансовая осуществимость предполагаемого использования;
- г) предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости земельного участка;
- д) все вышеперечисленное.

2 К какой категории земель относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты:

- а) к землям сельскохозяйственного назначения;
- б) к землям предприятий промышленности, транспорта, обороны;
- в) к землям поселений;
- г) к землям природоохранного назначения;
- д) все ответы неверны?

3 Процентная ставка, которая используется для пересчета величины годового дохода от использования земли в рыночную стоимость земельного участка, называется:

- а) безрисковой ставкой дохода; б) ставкой дисконтирования;
- в) нормой возмещения капитала; г) коэффициентом капитализации;
- д) все ответы неверны.

4 Верно ли утверждение. Площадь земельного участка характеризует его экономические свойства?

- а) да; б) нет;

5 Если инвестор приобретет объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:

- а) замещения; б) конкуренции; в) полезности;
- г) ожидания; д) вклада.

6 Стоимость земельного участка, купленного за 1500 тыс.руб, ежегодно увеличивается на 3%. На какую сумму по сравнению с первоначальной стоимостью возрастет стоимость земельного участка через пять лет?

Основные теоретические вопросы для подготовки к дифференцированному зачету (устным опросам)

Раздел 1

1. Понятие земельного участка как объекта экономической оценки. Особенности оценки земельных участков различного целевого назначения.
2. Необходимость и основные цели оценки земельных участков.
3. Виды стоимости, используемые в процессе оценки земельных участков.
4. Состав земель в Российской Федерации. Целевое назначение и правовое положение земельного участка.
5. Земельные отношения в Российской Федерации. Формы собственности на землю.
6. Разрешённое использование земельного участка. Обременения и сервитуты на земельные участки.
7. Государственный земельный кадастр, его значение и содержание. Кадастровая и единичная оценка земли.
8. Правовое регулирование гражданского оборота земельных участков в Российской Федерации.
9. Состояние и тенденции развития земельного рынка в Российской Федерации.
10. Понятие недвижимости, ее состав.
11. Классификации объектов недвижимости.
12. Структура недвижимого имущества. Что означает термин «недвижимая собственность»?
13. Особенности недвижимого имущества. Какими преимуществами и недостатками обладает недвижимость по сравнению с другими видами активов?
14. Роль и место земли в народном хозяйстве.
15. Понятие земельного участка как экономического актива.
16. Особенности земли как финансового актива.
17. Характеристика земельного участка, здания, сооружения как объектов недвижимости.
18. Предприятие как объект недвижимости.
19. Что общего и отличного между понятиями «основные средства» и «земля»?
20. Понятие сервитута, причины его прекращения. Виды сервитутов.

21. Понятие земельного рынка; условия, при которых рынок является совершенным, их выполнение на рынке недвижимости.
22. Циклы развития рынка недвижимости.
23. Специфические особенности рынка земли.
24. В чем сущность и содержание рынка земли, риски на рынке.
25. Определение рынка недвижимости, его цели, участники.
26. Анализ состояния рынка недвижимости.
27. Взаимосвязь рынка недвижимости, земельных участков и рынков труда, услуг, инвестиций, строительных материалов.
28. Влияние стратегии развития экономики страны на рынок земли.
29. Понятие земли и земельного участка. Плата за землю в РФ.
30. Земля как экономическая категория.
31. Методы оценки земли.
32. Понятие ренты и арендной платы.

Раздел 2

33. Орган кадастрового учета и его функции.
34. Массовая оценка земельных участков.
35. Виды стоимости земельных участков.
36. Оценка земли как объекта недвижимости.
37. Оценка земли как производственного и природного ресурса.
38. Экономические принципы оценки земельных участков.
39. Оценка городских земель по затратам на инфраструктуру и условиям инвестиционных контрактов.
40. Процедура оценки земельного участка.
41. Определение НЭИ незастроенного земельного участка.
42. Определение НЭИ застроенного земельного участка.
43. Особенности оценки земель в городе Москве.
44. Рыночная оценка сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты.
45. История возникновения и основные направления развития современной оценочной деятельности в России.
46. Принципы оценки.
47. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
48. Принципы оценки, связанные с рыночной средой.
49. Принципы оценки объектов, основанные на представлениях пользователя.
50. Выбор наилучшего способа использования объекта с выгодой для собственника и общественной пользой.
51. Риски на рынке земли.
52. Цели и задачи маркетингового исследования рынка.
53. Правила оформления сделок с земельными участками.
54. Нормативно-правовая база в сфере оценки земельных ресурсов.
55. Отношения, регулируемые законом об оценочной деятельности в РФ.
56. Основные формы регулирования оценочной деятельности.
57. Оценка стоимости земли сельскохозяйственного назначения.
58. Оценка стоимости лесных земель.
59. Оценка стоимости месторождений полезных ископаемых.

Раздел 3

60. Виды стоимости объектов недвижимости.
61. Понятие стоимости и цены при оценке объектов недвижимости.
62. Кадастровая оценка земельных ресурсов.
63. Сравнительный (рыночный) подход к оценке земельных ресурсов. Общие положения.
64. Основные элементы сравнения, их анализ.
65. Последовательность реализации метода анализа продаж.
66. Параметры, по которым необходимо проводить корректировки при оценке земельных участков.
67. Способы определения поправок при оценке недвижимости сравнительным (рыночным) методом.
68. Сравнительный (рыночный) подход к оценке земли, его достоинства и недостатки.
69. Общая характеристика затратного подхода оценки объектов недвижимости.
70. Сферы и возможности применения затратного подхода при оценке земельного участка.
71. Доходный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.
72. Оценка земельных участков методом капитализации дохода.
73. Понятие коэффициента капитализации и способы его расчёта при оценке земли.
74. Оценка земельного участка методом остатка.
75. Оценка земельного участка методом предполагаемого использования.
76. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.
77. Основные этапы метода сравнения продаж при оценке земли.
78. Элементы и единицы сравнения земельных участков.
79. Виды поправок, порядок их расчёта и внесения.

80. Оценка земельного участка при недостаточном количестве продаж. Метод распределения.
81. Затратный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.
82. Основные этапы оценки земельного участка методом выделения.
83. Доходный подход к оценке земли. Общие положения, его достоинства и недостатки.
84. Перечислите расходы, входящие в состав операционных. Что такое резерв на замещение?
85. Доходный подход к оценке. Метод дисконтирования денежного потока.
86. Схема расчета (этапы) оценки объекта на основе анализа денежных потоков.
87. Доходный подход к оценке. Метод валовой ренты.
88. Доходный подход к оценке недвижимости. Метод капитализации доходов (метод прямой капитализации).
89. Порядок определения чистого дохода от использования объекта в методе капитализации доходов.
90. Методы расчета коэффициента капитализации при использовании доходного подхода.
91. Методы расчета коэффициента дисконтирования полученных доходов.
92. Особенности использования сравнительного метода при оценке стоимости земельных участков.
93. Затратный подход при оценке земельных участков: его содержание, ограничения по применению.
94. Особенности использования доходного метода при оценке стоимости земельных участков.
95. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земли (факторы наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка).
96. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при определении стоимости земли?
97. Методы, используемые для оценки рыночной стоимости земельного участка.

Темы рефератов

1. Оценка земель: понятие и содержание оценки земель. Земля как фактор производства.
2. Земельные ресурсы РФ их особенности.
3. Земля как производственный ресурс.
4. Виды стоимости при оценке земельных участков.
5. Факторы, оказывающие влияние на стоимость земельного участка.
6. Земельная рента. Абсолютная и дифференциальная формы земельной ренты.
7. Структура земельного фонда РФ.
8. Характеристика основных принципов оценки земель.
9. Характеристика этапов оценки земли. Формы отчета.
10. Краткая характеристика методов оценки земли.
11. Экономическое содержание доходного подхода при оценке земельных участков (на каких принципах базируется, какие методы включает).
12. Особенности договоров аренды. Виды арендных платежей.
13. Операционные расходы и расходы на замещение.
14. Плата за землепользование в РФ.
15. Государственный кадастр недвижимости.
16. Методы и процедуры кадастровой оценки земель.
17. Оценка стоимости земельного участка для целей инвестирования.
18. Определение инвестиционной стоимости земельного участка
19. Земля как производственный ресурс в АПК.
20. Современное состояние и тенденции развития земельного рынка в России.
21. Общая характеристика и особенности земельного рынка в Санкт-Петербурге.
22. Общая характеристика и особенности земельного рынка в Ленинградской области.
23. Сравнительная характеристика земельного рынка в РФ, ЕС, США и других стран.
24. Сравнительная характеристика трёх классических подходов к оценке земли.
25. Задачи, цели и результаты кадастровой оценки земли в РФ.
26. Налогообложение земельной собственности.
27. Влияние ценообразующих факторов на оценку стоимости земли.
28. Рынок земли, его особенности и уникальность.
29. Инвестиции в земельную собственность, цель инвестирования, особенности инвестиционной деятельности.
30. Инвестирование в недвижимость как способ социального и экономического развития АПК.
31. Состав земель в Российской Федерации (состав, структура, тенденции).
32. Деление земельного фонда РФ на категории земель как основа для дифференцированного подхода к его оценке
33. Зарубежный опыт оценки сельскохозяйственных земель
34. Оценка земель сельскохозяйственного назначения в РФ.
35. Роль и значение государственного земельного кадастра как важнейшего инструмента информационного обеспечения управления земельными ресурсами.
36. Право собственности на землю, понятие, содержание, формы, социальное значение.
37. Плата за землю, виды, порядок установления и взимания.
38. Понятие инвестиционной стоимости земельных участков, способы ее оценки.
39. Земельная рента, ее сущность, виды и механизм образования.

40. Принципы оценки земельных участков (с конкретными примерами и расчетами).

Деловая (ролевая) игра

1 Тема (проблема) Выявление рыночной стоимости земельного участка при его продаже (купля-продажа участка)

2 Концепция игры обобщить и систематизировать полученные знания; развивать умение принимать решения при возникновении экономической ситуации; воспитывать умение работать командой, находить аргументы и быстро реагировать на вопросы и комментарии других.

3 Роли:

- 1/3 группы покупатели;
- 1/3 группы продавцы;
- 1/3 группы оценщики и риелторы

4 Ожидаемый результат Выработка и совершенствование профессиональных компетенций по оценке земельных участков. Научиться работать с базами данных о земельных участках.

Примеры задач

Задача 1. Скорректировать цену объекта, соблюдая правила и порядок внесения поправок, на основании следующих данных:

Характеристика	Сопоставимый объект		
	величина поправки, %	расчет	скорректированная цена, тыс.у.е.
Цена продажи, тыс.у.е.			105
Передаваемое право собственности	-5%		
Условия финансирования	+3%		
Условия продажи	-6%		
Время продажи	+4%		
Местоположение	-1%		
Наличие дополнительных удобств	+2%		
Строительный материал	+4%		
Количество комнат	-3%		
Экология	-7%		

Задача 2. Определить возможную стоимость земельного участка, если выявлено три сопоставимых продажи:

Таблица. Исходные данные для решения задачи

Аналоги	Цена продажи, руб.	Качество по сравнению с оцениваемым объектом
Участок № 1	418 000	Лучше
Участок № 2	410 000	Хуже
Участок № 3	412 000	Чуть хуже

Задача 3. Определить корректировки при продаже земельного участка на разницу: в площади, на наличие бани и бассейна, если известна следующая информация по рыночным продажам:

Таблица. Исходные данные для решения задачи

Характеристики	Объекты			
	1	2	3	4
Площадь, кв.м	2000	2000	3000	3000
Баня	Есть	Нет	Есть	Нет
Бассейн	Есть	Есть	Есть	Нет
Цена продажи, тыс. руб.	64000	60000	75000	70000

- 1) денежная корректировка на разницу в площади:
- 2) денежная корректировка на наличие бани:
- 3) денежная корректировка на наличие бассейна:

Задача 4 Величина рыночной арендной платы за пользование земельным участком составляет 3,5 тыс.руб. в месяц, используя валовой рентный множитель, определите стоимость этого объекта по следующим данным:

Таблица. Исходные данные для решения задачи

Объект продажи	Цена продажи аналогичных участков, тыс.руб.	Ежемесячная арендная плата за аренду аналогичных участков, тыс.руб.	ВРМ
1	892	4,1	
2	670	2,8	
3	520	2,2	
4	950	3,2	
5	780	15	
6	805	2,7	

Задача 5. Объект оценки – земельный участок площадью 2000 кв.м. с колодцем, электрифицирован, рядом с асфальтированной дорогой, без удобств и бытовых дополнительных построек, имеется сад, расположен далеко от города.

Имеется информация по продаже аналогичного объекта: площадь 1700 кв.м. с колодцем, удобства, сад и бытовые постройки, электрифицирован, подъезд по проселочной дороге, близко к городу, цена которого составляет 8000 тыс.руб. Известно, что:

- дополнительная площадь участка на 10 кв.м. увеличивает стоимость на 70 тыс.руб.;
- близость к городу увеличивает стоимость на 10%;
- наличие сада оценивается в 100 тыс.руб., бытовых построек в 200 тыс.руб.;
- электрификация увеличивает стоимость на 7%;
- наличие колодца увеличивает стоимость на 9%;
- наличие дополнительных удобств оценивается в 25 тыс.руб.

4 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

Оценивание знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций осуществляется путем проведения процедур текущего контроля и промежуточной аттестации в соответствии с Положением университета о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по программам бакалавриата и программам магистратуры.

Текущий контроль проводится на занятиях в течение семестра

Оценочные средства текущего контроля:

- устные опросы; - деловая игра.
- тесты;
- реферат;
- решение задач;

Промежуточная аттестация проводится в 7 семестре (ОФО, ЗФО) в форме зачета с оценкой.

Оценочные средства промежуточной аттестации:

- Тест

Шкала оценивания: дифференцированный зачет проводится в форме итоговых тестов с вышеприведенными критериями оценивания для тестов:

оценка «зачтено отлично» (при отличном усвоении (продвинутом)) выставляется обучающемуся, если дано более 90% правильных ответов;

оценка «зачтено хорошо» (при хорошем усвоении (углубленном)) от 70 до 89% правильных ответов;

оценка «зачтено удовлетворительно» (при неполном усвоении (пороговом)) от 50 до 69% правильных ответов;

оценка «не зачтено» (при отсутствии усвоения (ниже порогового)) менее 49% правильных ответов.