Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Баламирзоев Назим Лиодинович
Должность: Ректор
Дата подписания: 26.10.2021 15:37:00
Уникальный программный ключ:
5cf0d6f89e80f49a334f6a4ba58e91f3326b9926

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный технический университет»

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

по дисциплине «Оценка земли и недвижимости»

Уровень образования	магистратура (бакалавриат/магистратура/специалитет)
Направление подготовки магистратуры	21.04.02 Землеустройство и кадастры (код, наименование направления подготовки/специальности)
Профиль направления подготовки/специализация	Кадастр недвижимости (наименование)

г. Махачкала 2021

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Область применения, цели и задачи фонда оценочных средств……..	3
2.	Описание показателей и критериев оценивания компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины (модуля)	3
2.1.	Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП	4
2.1.1.	Этапы формирования компетенций	5
2.2.	Показатели уровней сформированности компетенций на этапах их формирования, описание шкал оценивания	6
2.2.1.	Показатели уровней сформированности компетенций на этапах их формирования	6
2.2.2.	Описание шкал оценивания	7
3.	Типовые контрольные задания, иные материалы и методические рекомендации, необходимые для оценки сформированности компетенций в процессе освоения ОПОП	8
3.1.	Задания и вопросы для входного контроля	8
3.2.	Оценочные средства и критерии сформированности компетенций	8
3.3.	Задания для промежуточной аттестации	17

1. Область применения, цели и задачи фонда оценочных средств

Фонд оценочных средств (ФОС) является неотъемлемой частью рабочей программы дисциплины «Оценка земли и недвижимости» и предназначен для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся (в т.ч. по самостоятельной работе студентов, далее – СРС), освоивших программу данной дисциплины.

Целью фонда оценочных средств является установление соответствия уровня подготовки обучающихся требованиям ФГОС ВО по направлению подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры.

Задачи фонда оценочных средств заключаются в контроле и оценке входных, текущих, промежуточных и остаточных знаний студента на соответствие их компетенциям, предусмотренным в рабочей программе дисциплины.

Рабочей программой дисциплины «Оценка земли и недвижимости» предусмотрено формирование следующих компетенций:

ОПК-2. Способен разрабатывать научно-техническую, проектную и служебную документацию, оформлять научно-технические отчеты, обзоры, публикации, рецензии в области землеустройства и кадастров с применением геоинформационных систем и современных технологий

2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины (модуля)

Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП

Описание показателей и критериев оценивания компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины (модуля), и используемые оценочные средства приведены в таблице 1.

2.1.Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП

Таблица 1

Код и наименование формируемой компетенции	Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Критерии оценивания	Наименование контролируемых разделов и тем[1]
1	2	3	4
ОПК-2. Способен разрабатывать научно-техническую, проектную и служебную документацию,оформлять научно - технические отчеты, обзоры,публикации, рецензии в области землеустройства икадастров с применением геоинформационных систем и современных технологий	ОПК 2.2. Осуществляет сбор исходных данных для оценки объектов недвижимости с целью составления научно технической, проектной документации, формулирует цели выполнения работ и предлагает пути их достижения	- знает цели и основные принципы оценки объектов недвижимости - способен определять факторы, оказывающие влияние на стоимость земельного участка - владеет навыками определения стоимости земельного участка и иных объектов недвижимости различными подходами и методами; - умеет составлять отчет по оценке объекта недвижимости	Тема: Понятие, цели и принципы оценки земельных участков Тема: Факторы, оказывающие влияние на стоимость земельного участка Тема: Основные подходы и методы оценки стоимости земельного участка застроенного и свободного Тема: Оценка земель с/х назначения Тема: Подготовка отчета об оценке земельного участка

2.1.1. Этапы формирования компетенций

Сформированность компетенций по дисциплине «Оценка земли и недвижимости» определяется на следующих этапах:
1. **Этап текущих аттестаций**
2. **Этап промежуточных аттестаций**

Таблица 2

Код и наименование формируемой компетенции	Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	**Этапы формирования компетенции**					
		Этап текущих аттестаций					**Этап промежуточной аттестации**
		1-5 неделя	**6-10 неделя**	**11-15 неделя**	**1-17 неделя**		**18-20 неделя**
		Текущая аттестация №1	Текущая аттестация №2	Текущая аттестация №3	СРС	КР/КП	Промежуточная аттестация
1		**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
ОПК-2. Способен разрабатывать научно-техническую, проектную и служебную документацию,оформлять научно - технические отчеты, обзоры,публикации, рецензии в области землеустройства икадастров с применением геоинформационных систем и современных технологий	ОПК 2.2. Осуществляет сбор исходных данных для оценки объектов недвижимости с целью составления научно технической, проектной документации, формулирует цели выполнения работ и предлагает пути их достижения	Контрольная работа №1 Тесты	Контрольная работа №2 Тесты	Контрольная работа №3 Тесты	Реферат	пояснительная записка	Экзаменационная работа

2.2. Показатели уровней сформированности компетенций на этапах их формирования, описание шкал оценивания

2.2.1. Показатели уровней сформированности компетенций на этапах их формирования

Результатом освоения дисциплины «Оценка земли и недвижимости» является установление одного из уровней сформированности компетенций: высокий, повышенный, базовый, низкий.

Таблица 3

Уровень	Универсальные компетенции	Общепрофессиональные/ профессиональные компетенции
Высокий (оценка «отлично»)	Сформированы четкие системные знания и представления по дисциплине. Ответы на вопросы оценочных средств полные и верные. Даны развернутые ответы на дополнительные вопросы. Обучающимся продемонстрирован высокий уровень освоения компетенции	Обучающимся усвоена взаимосвязь основных понятий дисциплины, в том числе для решения профессиональных задач в области оценки недвижимости. Ответы на вопросы оценочных средств самостоятельны, исчерпывающие, содержание вопроса оценочного средства раскрыто полно, профессионально, грамотно. Даны ответы на дополнительные вопросы. Обучающимся продемонстрирован высокий уровень освоения компетенции
Повышенный (оценка «хорошо»)	Знания и представления по дисциплине сформированы на повышенном уровне. В ответах на вопросы оценочных средств изложено понимание вопроса, дано достаточно подробное описание ответа, приведены и раскрыты в тезисной форме основные понятия. Ответ отражает полное знание материала, а также наличие, с незначительными пробелами, умений и навыков по изучаемой дисциплине. Допустимы единичные негрубые ошибки. Обучающимся продемонстрирован повышенный уровень освоения компетенции	Сформированы в целом системные знания и представления по дисциплине. Ответы на вопросы оценочных средств полные, грамотные. Продемонстрирован повышенный уровень владения практическими умениями и навыками. Допустимы единичные негрубые ошибки по ходу ответа, в применении умений и навыков
Базовый (оценка «удовлетворительно»)	Ответ отражает теоретические знания основного материала дисциплины в объеме, необходимом для дальнейшего освоения ОПОП. Обучающийся допускает неточности в ответе, но обладает необходимыми знаниями для их устранения. Обучающимся продемонстрирован базовый уровень освоения компетенции	Обучающийся владеет знаниями основного материал на базовом уровне. Ответы на вопросы оценочных средств неполные, допущены существенные ошибки. Продемонстрирован базовый уровень владения практическими умениями и навыками, соответствующий минимально необходимому уровню для решения профессиональных задач в области кадастровой оценки
Низкий (оценка «неудовлетворительно»)	Демонстрирует полное отсутствие теоретических знаний материала дисциплины, отсутствие практических умений и навыков в области кадастровой оценки	

2.2.2. Описание шкал оценивания

В ФГБОУ ВО «ДГТУ» внедрена модульно-рейтинговая система оценки учебной деятельности студентов. В соответствии с этой системой применяются пятибальная, двадцатибальная и стобальная шкалы знаний, умений, навыков.

Шкалы оценивания			**Критерии оценивания**
пятибальная	двадцатибальная	стобальная	
«Отлично» - 5 баллов	«Отлично» - 18-20 баллов	«Отлично» - 85 – 100 баллов	Показывает высокий уровень сформированности компетенций, т.е.: – продемонстрирует глубокое и прочное усвоение материала; – исчерпывающе, четко, последовательно, грамотно и логически стройно излагает теоретический материал; – правильно формирует определения; – демонстрирует умения самостоятельной работы с нормативно-правовой литературой; – умеет делать выводы по излагаемому материалу.
«Хорошо» - 4 баллов	«Хорошо» - 15 - 17 баллов	«Хорошо» - 70 - 84 баллов	Показывает достаточный уровень сформированности компетенций, т.е.: – демонстрирует достаточно полное знание материала, основных теоретических положений; – достаточно последовательно, грамотно логически стройно излагает материал; – демонстрирует умения ориентироваться в нормальной литературе; – умеет делать достаточно обоснованные выводы по излагаемому материалу.
«Удовлетворительно» - 3 баллов	«Удовлетворительно» - 12 - 14 баллов	«Удовлетворительно» - 56 – 69 баллов	Показывает пороговый уровень сформированности компетенций, т.е.: – демонстрирует общее знание изучаемого материала; – испытывает серьезные затруднения при ответах на дополнительные вопросы; – знает основную рекомендуемую литературу; – умеет строить ответ в соответствии со структурой излагаемого материала.
«Неудовлетворительно» - 2 баллов	«Неудовлетворительно» - 1-11 баллов	«Неудовлетворительно» - 1-55 баллов	Ставится в случае: – незнания значительной части программного материала; – не владения понятийным аппаратом дисциплины; – допущения существенных ошибок при изложении учебного материала; – неумение строить ответ в соответствии со структурой излагаемого вопроса; – неумение делать выводы по излагаемому материалу.

3.Типовые контрольные задания, иные материалы и методические рекомендации, необходимые для оценки сформированности компетенций в процессе освоения ОПОП

3.1. Вопросы для входного контроля

1. Общие принципы оценки земель
2. Понятие и содержание бонитировки почв
3. Составление агропроизводственных групп почв
4. Сбор исходной информации для кадастровой оценки земель
5. Критерии и показатели бонитировки почв
6. Построение шкалы бонитировки почв по урожайности с/х культур
7. Понятия, содержание и задачи экономической оценки земель
8. Показатели экономической оценки земель

3.2. Оценочные средства и критерии сформированности компетенций

3.2.1 Задания для текущих аттестаций

Контрольные вопросы для первой аттестации

1. Понятие недвижимости и недвижимой собственности
2. Объекты, относящиеся к недвижимым вещам
3. Земельный участок, как неотъемлемая часть единого объекта недвижимости
4. Особенность земли как объекта стоимостной оценки
5. Цели и задачи оценки земли
6. Факторы, обуславливающие сложность оценки земельных участков иной недвижимости
7. Понятие экономической оценки земли
8. Понятие рыночной оценки земли
9. Отличие между рыночной и инвестиционной стоимостью земельного участка
10. Отличие между кадастровой и рыночной оценкой земельного участка
11. В чем заключается экономическое содержание доходного метода при оценке земельных участков
12. Какие методы оценки земли включает доходный метод
13. Какие виды доходов могут капитализироваться при оценке земли
14. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земли и недвижимости методом остатка
15. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом предполагаемого использования

Контрольные вопросы для второй аттестации

1. В чем заключается преимущества и недостатки доходного подхода к оценке земли
2. В чем заключается экономическое содержание сравнительного подхода при оценке земельного участка и иной недвижимости.
3. Какие методы оценки земли включает сравнительный подход
4. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает использование метода сравнения продаж
5. Каким образом определяют положительное или отрицательное значение поправок, вносимых в цены продаж сопоставимых земельных участков
6. В каких случаях применяется метод распределения? В чем заключается его экономическое содержание?

7. В чем заключаются преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке земли и недвижимости?
8. В чем заключается экономическое содержание затратного подхода при оценке земельных участков?
9. Какие методы оценки земли включает затратный подход?
10. В чем заключаются преимущества и недостатки затратного подхода к оценке земли?
11. Каким методом рассчитывается коэффициент капитализации при оценке рыночной стоимости с/х угодий?

Контрольные вопросы для третьей аттестации

1. Рентные отношения в сельском хозяйстве
2. Оценка рыночной стоимости с/х угодий методом капитализации земельной ренты
3. Почему для оценки с/х земель используют метод капитализации земельной ренты?
4. Какие виды ренты существуют в рыночной экономике?
5. В чем отличия арендной платы от земельной ренты?
6. В чем отличие земельной ренты I и ренты II?
7. Какие виды с/х угодий различают при оценки земли?
8. По какой формуле рассчитывается земельная рента?
9. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости с/х угодий?
10. Что понимается под кадастровой оценкой земель поселений?
11. Какие существуют различия между кадастровой и единичной оценкой городских земель?
12. Какие источники данных необходимы для проведения кадастровой оценки земель поселений?
13. Структурные элементы официальной части отчета
14. Полный отчет об оценке стоимости

Критерии оценки уровня сформированности компетенций при проведении контрольной работы:

- оценка «отлично»: продемонстрировано грамотное последовательное решение задач (заданий) при правильно выбранном алгоритме. Даны верные ответы на все вопросы и условия задач (заданий). При необходимости сделаны пояснения и выводы (содержательные, достаточно полные, правильные, учитывающие специфику проблемной ситуации в задаче или с незначительными ошибками);

- оценка «хорошо»: грамотное последовательное решение задач (заданий) при правильно выбранном алгоритме. Однако, ответы на вопросы и условия задач (заданий) содержат незначительные ошибки. Пояснения и выводы отсутствуют или даны неверно;

- оценка «удовлетворительно»: обучающийся ориентируется в материале, но применяет его неверно, выбирает неправильный алгоритм решения задач (неверные исходные данные, неверная последовательность решения и др. ошибки), допускает вычислительные ошибки. Пояснения и выводы отсутствуют или даны неверно;

- оценка «неудовлетворительно»: обучающийся слабо ориентируется в материале, выбирает неправильный алгоритм решения, допускает значительное количество вычислительных ошибок. Пояснения и выводы отсутствуют.

3.2.2 Тестовые задания

1. Дополнительный доход, возникающий в результате интенсификации производства на лучших по плодородию землях, называется:
а) абсолютной рентой;
б) дифференциальной рентой I по плодородию;
в) дифференциальной рентой II;
г) монопольной рентой.

3. Какой из ниже перечисленных методов наиболее широко используется для оценки сельскохозяйственных земель в настоящее время:
а) метод сравнения продаж;
б) метод капитализации земельной ренты;
в) метод остатка для земли;
г) метод распределения;

4. Каким методом рассчитывается коэффициент капитализации при оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий:
а) по модели оценки капитальных активов;
б) по модели средневзвешенной стоимости капитала;
в) методом кумулятивного построения;
г) используется коэффициент из методики кадастровой оценки;

5. Какие, из ниже перечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе:
а) местоположение;
б) плодородие почвы;
в) величина доходов населения;
г) инженерно-геологические характеристики земли;

6. Результаты кадастровой оценки земель поселений необходимы для следующих целей:
а) инвентаризации земель;
б) формирования налогооблагаемой базы городских земель;
в) обоснования наиболее перспективных направлений застройки;
г) управления городскими землями ;

7. При определении относительной градостроительной ценности земельных участков под промышленными предприятиями не учитывается:
а) близость к транспортным магистралям,
б) экологическая обстановка в районе расположения;
в) близость к жилым массивам;
г) учитываются все вышеперечисленные факторы.

8. Какие из нижеперечисленных факторов учитываются со знаком минус при определении относительной градостроительной ценности земли в жилой зоне:
а) доступность населения к объектам здравоохранения;
б) обеспеченность централизованным инженерным оборудованием,
в) наличие зон архитектурных памятников;
г) загрязнение воздушного бассейна;

9. При проведении государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий для расчета кадастровой стоимости земли используется формула:
а) Кадастровая стоимость = Расчетный рентный доход х 50;
б) Кадастровая стоимость = Дифференциальный доход + Абсолютный рентный доход;
в) Кадастровая стоимость = Расчетный рентный доход х 33;
г) Кадастровая стоимость = (Цена продажи - Цена производства) х Урожайность.

10. При проведении государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий расчетный рентный доход включает:
а) абсолютный и дифференциальный рентный доход;
б) доход от местоположения объекта оценки;
в) монопольную ренту;
г) ренту по плодородию;

11. При государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий расчетный рентный доход включает:
а) только абсолютную ренту;
б) только дифференциальную ренту;
в) только монопольную ренту;
г) абсолютную и дифференциальную ренты;

12. Какой из показателей относится к технологическим свойствам земельного участка?
а) вид реализуемой сельскохозяйственной продукции
б) каменистость угодий
в) нормативная оценочная урожайность
г) расстояние перевозки продукции

13. При оценке земельного участка по его местоположению используется следующий показатель:
а) контурность участка
б) энергоемкость почв
в) объем вида реализуемой продукции
г) каменистость участка

14. Агропроизводственную группировку почв проводят при:
а) при экономической оценке земель;
б) составлении оценочных шкал;
в) количественном учете земельных участков;
г) регистрации земельных участков.

15.Основным показателем при объединении почвенных разновидностей в агропроизводственные группы является:
а) **генетическая близость почв;**
б) общий земельно-оценочный район;
в) **одна почвенно-климатическая зона;**
г) одна почвенная группа.

16.Объектом экономической оценки земель является:
а) почвенная разновидность;

б) земля, как средство производства;
в) земельно-оценочный район;
г) группа почв.

17.К показателям экономической оценки земель является:
а) мощность гумусового горизонта;
б) балл бонитета;
в) валовые запасы гумуса в почве;
г) окупаемость затрат.

18. Показателем экономической оценки земель является:
а) мощность гумусового горизонта;
б) балл бонитета;
в) валовые запасы гумуса в почве;
г) окупаемость затрат.

19. Нормативная цена земли используют при:
а) исчислении земельного налога с собственника;
б) получении под залог земли банковского кредита;
в) взимании налога за землю, переданную в аренду;
г) при расчете рыночной стоимости земельного участка.

20. Дополнительным исходным данным при оценке многолетних насаждений используется следующий показатель:
а) почвенно-климатическая зона;
б) валовые запасы питательных веществ в почве;
в) периодичность плодоношения культур;
г) почвенная разновидность.

21Выберите неверный ответ: нормативная оценка земли применяется для следующих целей:
а) обоснования приватизации государственной и муниципальной собственности;
б) определения ущерба от различных загрязнений земельного участка;
в) совершения сделок с земельными участками и правами на них.

*22. Выберите **неверный** ответ: кадастровую оценку на основе капитализации земельной ренты проводят для земель:*
а) земель сельскохозяйственного назначения;
б) земель садоводческих, огороднических и дачных объединений;
в) земель лесного фонда.

*23. Выберите **неверный** ответ: рыночная оценка земельных участков необходима для реализации следующих целей:*
а) совершения сделок с земельными участками и правами на них;
б) установления размера компенсации ущерба и убытков в случае изъятия земельного участка;
в) в качестве налоговой базы при расчете земельного налога.

24. Какой вид стоимости из нижеперечисленных может превышать рыночную стоимость земельного участка:

А. кадастровая ;
б) стоимость для целей налогообложения;
в) залоговая;
г) ликвидационная;

25. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения:
а) местоположение;
б) плодородие почвы;
в) цены продажи сельскохозяйственной продукции;
г) технологические свойства почвы;

26. Принципиальная разница между кадастровой и рыночной оценками заключается:
а) в масштабе проведения;
б) контроле качества выполненной оценки;
в) в подходах к оценке;
г) все пункты верны.

27. Для застроенных земельных участков определяются следующие виды стоимости:
а) рыночная ;
б) замещения;
в) в обмене;
в) в использовании.

28. Выберите неверный ответ к утверждению: к факторам спроса, оказывающие влияние на стоимость земли относятся следующие факторы:
а) уровень занятости населения;
б) величина заработной платы и доходов в целом;
в) платежеспособность населения;
г) затраты на освоение или производство строительных работ.

29. Укажите неверный ответ к утверждению: основными подходами в оценке объектов недвижимости являются:
а) затратный подход, отражающий позиции наиболее вероятного продавца;
б) доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного
покупателя;
в) подход сравнения рыночных продаж, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка;
г) стоимостный подход.

30. Укажите неверный ответ к утверждению: для определения стоимости застроенных земельных участков применяют следующие методы:
а) метод соотнесения и переноса;
б) метод капитализации дохода;
в) метод капитализации земельной ренты (арендной платы);
г) метод развития (метод разбивки на участки).

31. Для оценки стоимости свободных от улучшений участков используют методы:
а) метод развития;
б) метод остатка для земли;
в) метод капитализации дохода;

г) соотнесения и переноса.

32. При применении метода остатка для застроенного земельного участка должны быть известны:
а) стоимость улучшений;
б) внешний износ земельного участка;
в) остаточный доход, относимый к земле;
г) чистый операционный доход, приносимый землей, улучшениями.

33. Какие, из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе:
а) местоположение;
б) плодородие почвы;
в) величина доходов населения;
г) инженерно-геологические характеристики земли;
д) все факторы оказывают существенное воздействие?

34. Результаты кадастровой оценки земель поселений необходимы для следующих целей:
а) создания земельного кадастра;
б) формирования налогооблагаемой базы городских земель;
в) обоснования наиболее перспективных направлений застройки;
г) определения ставок арендной платы за муниципальные земли;
д) во всех вышеперечисленных случаях.

35. К какому типу параметров при оценке недвижимости относится такой показатель, как характер рельефа?
а) местоположение земельного участка;
б) экологические качества территории;
в) инженерно-геологические условия;
г) физические параметры.

36. К какому типу параметров при оценке недвижимости относится такой показатель, как историческая и рекреационная ценность земель?
а) местоположение земельного участка;
б) экологические качества территории;
в) инженерно-геологические условия;
г) правовой режим земельного участка.

37. К какому типу параметров при оценке недвижимости относится такой показатель, как конфигурация участка?
а) местоположение земельного участка;
б) экологические качества территории;
в) инженерно-геологические условия;
г) физические параметры.

38. *К какому типу параметров при оценке недвижимости относится такой показатель, как уровень залегания грунтовых вод?*
а) местоположение земельного участка;
б) правовой режим земельного участка;
в) инженерно-геологические условия;

г) экологические качества территории.

39. К какому типу параметров при оценке недвижимости относится такой показатель, как форма собственности?
а) физические параметры;
б) правовой режим земельного участка;
в) инженерно-геологические условия;
г) экологические качества.

40. *К какому типу параметров относится такой показатель, как цель использования земельного участка?*
а) физические параметры;
б) правовой режим земельного участка;
в) инженерно-геологические условия;
г) экологические качества.

Критерии оценки уровня сформированности компетенций при выполнении теста:

Оценка	Показатели*
Отлично	85-100%
Хорошо	70-84%
Удовлетворительно	56-69%
Неудовлетворительно	менее 56%

3.2.3. Тематика рефератов

1. Понятие и классификация объектов недвижимости, экспертиза и описание
2. Особенности работы оценщика при освидетельствовании объекта оценки
3. Юридическое понятие недвижимого имущества
4. Информационное обеспечение оценки недвижимости
5. Особенности функционирования рынка недвижимости
6. Особенности процесса оценки недвижимости в условиях современного рынка.
7. Правовые аспекты оценки недвижимости
8. Подходы к оценке объектов недвижимости
9. Влияние экологических факторов на оценку недвижимости
10. Используемые стандарты стоимости
11. Обязательные Стандарты оценки
12. Регулирование оценочной деятельности
13. Оценка недвижимости в целях налогообложения
14. Выбор модели оценки стоимости
15. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости

Критерии оценки уровня сформированности компетенций при подготовке рефератов:

- оценка «отлично»: тема реферата раскрыта, цель и задачи четко сформулированы и реализованы. Работа характеризуется высоким качеством и глубиной теоретико-правового анализа, наличием научной и (или) практической проблематики. При написании реферата автором использованы достаточное количество литературных источников, а также материалы правоприменительной практики. На дополнительные вопросы дает полные и правильные ответы.

- оценка «хорошо»: тема реферата раскрыта, теоретико-правовые обобщения и выводы в основном правильные, но присутствуют отдельные недостатки непринципиального характера: поверхностно сделан анализ литературных источников, проанализирован не весь правовой материал, относящийся к данной проблематике. Материалы правоприменительной практики использованы не в полной мере. Ответы на дополнительные вопросы правильные, но не всегда полные и корректные.

- оценка «удовлетворительно»: тема работы в основном раскрыта, но имеются недостатки содержательного характера: нечетко сформулирована цель и задачи, есть замечания к логике и последовательности изложения материала. Работа оформлена небрежно. Ответы на дополнительные вопросы частично верные.

- оценка «неудовлетворительно»: В реферате отсутствует понимание цели, задач и предмета исследования. Теоретико-правовой анализ проведен на недостаточном уровне. Тема не раскрыта полностью или раскрыта частично. Оформление работы имеет существенные недостатки. Ответы на дополнительные вопросы не правильные, студент не владеет предметом исследования.

3.2.4. Курсовой проект /работа

Программой предусмотрена курсовая работа на тему: ««Оценка земельного участка сельскохозяйственного назначения». Целью курсовой работы является закрепление практических знаний и навыков по оценке земель сельскохозяйственного назначения.

Содержание курсовой работы

1. Учет количества и качества угодий земельного участка.
2. Агропроизводственная группировка почв.
3. Оценка земельного участка по плодородию почв. Бонитировка почв.
4. Оценка земельного участка по урожайности сельскохозяйственных культур.
5. Оценка земельного участка по его технологическим свойствам.
6. Оценка земельного участка по его местоположению.
7. Экономическая оценка земельного участка.

Список использованной литературы

Требования к структуре, содержанию и оформлению курсового проекта приводятся в методических указаниях.

Критерии оценки уровня сформированности компетенций при выполнении курсовой работы/курсового проекта:

- оценка «отлично»: продемонстрировано блестящее владение проблемой исследования, материал выстроен логично, последовательно, обучающийся аргументированно отстаивает свою точку зрения. Во введении приводится обоснование выбора конкретной темы, чётко определены цель и задачи работы (проекта). Использован достаточный перечень источников и литературы для методологической базы исследования. Обучающийся грамотно использует профессиональные термины, актуальные исходные данные. Проведен самостоятельный анализ (исследование) объекта. По результатам работы сделаны логичные выводы. Оформление работы соответствует методическим рекомендациям. Объем и содержание работы соответствует требованиям. На защите обучающийся исчерпывающе отвечает на все дополнительные вопросы;

- оценка «хорошо»: обучающийся демонстрирует повышенный уровень владения проблемой исследования, логично, последовательно и аргументированно отстаивает ее концептуальное содержание. Во введении содержатся небольшие неточности в формули-

ровках цели, задач. В основной части допущены незначительные погрешности в расчетах (в исследовании). Выводы обоснованы, аргументированы. Оформление работы соответствует методическим рекомендациям. Объем работы соответствует требованиям. На защите обучающийся отвечает на все дополнительные вопросы;

- оценка «удовлетворительно»: обучающийся демонстрирует базовый уровень владения проблемой исследования. Во введении указаны цель и задачи исследования, но отсутствуют их четкие формулировки. Работа является компиляцией чужих исследований с попыткой формулировки собственных выводов в конце работы. Изложине материала логично и аргументировано. Наблюдается отступление от требований в оформлении и объеме работы. При ответе на вопросы обучающийся испытывает затруднения;

- оценка «неудовлетворительно»: обнаруживается несамостоятельность выполнения курсовой работы, некомпетентность в исследуемой проблеме. Нарушена логика изложения. Работа не соответствует требованиям, предъявляемым к оформлению и содержанию. На защите курсовой работы обучающийся не отвечает на вопросы.

3.3. Задания для промежуточной аттестации (экзамена)

Список вопросов к экзамену

1. Понятие недвижимости и недвижимой собственности
2. Объекты, относящиеся к недвижимым вещам
3. Земельный участок, как неотъемлемая часть единого объекта недвижимости
4. Особенность земли как объекта стоимостной оценки
5. Цели и задачи оценки земли
6. Факторы, обуславливающие сложность оценки земельных участков иной недвижимости
7. Понятие экономической оценки земли
8. Понятие рыночной оценки земли
9. Отличие между рыночной и инвестиционной стоимостью земельного участка
10. Отличие между кадастровой и рыночной оценкой земельного участка
11. Экономическое содержание доходного метода при оценке земельных участков
12. Методы оценки земли включает доходный метод
13. Виды доходов, которые могут капитализироваться при оценке земли
14. Этапы процедуры оценки рыночной стоимости земли и недвижимости методом остатка
15. Этапы процедуры оценки рыночной стоимости земельного участка методом предполагаемого использования
16. Преимущества и недостатки доходного подхода к оценке земли
17. Экономическое содержание сравнительного подхода при оценке земельного участка и иной недвижимости.
18. Использование метода сравнения продаж при оценке земли
19. Механизм определения положительных или отрицательных значений поправок, вносимых в цены продаж сопоставимых земельных участков
20. Экономическое содержание метода распределения.
21. Преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке земли и недвижимости
22. Экономическое содержание затратного подхода при оценке земельных участков
23. Затратный подход в методах оценки земли
24. Преимущества и недостатки затратного подхода к оценке земли
25. Рентные отношения в сельском хозяйстве
26. Оценка рыночной стоимости с/х угодий методом капитализации земельной ренты

27. Виды ренты существующие в рыночной экономике
28. Отличия арендной платы от земельной ренты
29. Отличие земельной ренты I и ренты II
30. Виды с/х угодий при оценке земли
31. Методика расчета земельной ренты
32. Этапы, включающие процедура оценки рыночной стоимости с/х угодий
33. Метод расчета коэффициента капитализации при оценке рыночной стоимости с/х угодий
34. Понятие кадастровой оценкой земель поселений
35. Различия между кадастровой и единичной оценкой городских земель
36. Источники данных необходимых для проведения кадастровой оценки земель поселений
37. Определение кадастровой стоимости земли кадастрового квартала
38. Подготовительные работы, проводимые при кадастровой оценке земель поселений
39. Городские территории, выделяемые в отдельные зоны при функциональном зонировании
40. Факторы, учитываемые при расчете коэффициентов относительной ценности отдельных территорий
41. Цели использования результатов кадастровой оценки городских земель
42. Этапы государственной кадастровой оценки с/х угодий
43. Показатели, рассчитываемые при кадастровой оценке с/х угодий
44. Понятие и содержание плодородия земельного участка при кадастровой оценке и методика расчета.
45. Понятие технологических свойств земельного участка при кадастровой оценке и методика расчета
46. Понятие местоположения земельного участка при кадастровой оценке и методика расчета.

Экзаменационные билеты

Министерство науки и высшего образования РФ
ФГБОУ ВО "Дагестанский государственный технический университет"

Дисциплина (модуль) _Оценка земли и недвижимости___
Код, направление подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры_____
Профиль __Кадастр недвижимости
Кафедра _МЗиК Курс _1_Семестр _2_
Форма обучения – очная/заочная

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

1. Понятие недвижимости и недвижимой собственности
2. Затратный подход в методах оценки земли

Экзаменатор _____ Курбанова З.А.

Утвержден на заседании кафедры (протокол №___ от _____20___ г.)

Зам.зав. кафедрой МЗиК _____ Курбанова З.А.

Критерии оценки уровня сформированности компетенций по результатам проведения экзамена:

- оценка **«отлично»:** обучающийся дал полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, проявил совокупность осознанных знаний об объекте, доказательно раскрыл основные положения темы. В ответе прослеживается четкая структура, логическая последовательность, отражающая сущность раскрываемых понятий, явлений. Обучающийся подкрепляет теоретический ответ практическими примерами. Ответ сформулирован научным языком, обоснована авторская позиция обучающегося. Могут быть допущены недочеты в определении понятий, исправленные студентом самостоятельно в процессе ответа или с помощью «наводящих» вопросов преподавателя. Обучающимся продемонстрирован высокий уровень владения компетенцией(-ями);

- оценка **«хорошо»:** обучающимся дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, проявлено умение выделять существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ четко структурирован, логичен, но есть недочеты в формулировании понятий, решении задач. При ответах на дополнительные вопросы допущены незначительные ошибки. Обучающимся продемонстрирован повышенный уровень владения компетенцией(-ями);

- оценка **«удовлетворительно»:** обучающимся дан неполный ответ на вопрос, логика и последовательность изложения имеют существенные нарушения. Допущены грубые ошибки при определении сущности раскрываемых понятий, явлений, нарушена логика ответа, не сделаны выводы. Речевое оформление требует коррекции. Обучающийся испытывает затруднение при ответе на дополнительные вопросы. Обучающимся продемонстрирован базовый уровень владения компетенцией(-ями);

- оценки **«неудовлетворительно»:** обучающийся испытывает значительные трудности в ответе на вопрос, допускает существенные ошибки, не владеет терминологией, не знает основных понятий, не может ответить на «наводящие» вопросы преподавателя. Обучающимся продемонстрирован низкий уровень владения компетенцией(-ями).