

Министерство сельского хозяйства РФ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Санкт-Петербургский государственный аграрный университет»  
(ФГБОУ ВО СПбГАУ)

Кафедра земельных отношений и кадастра

УТВЕРЖДАЮ  
Зав. кафедрой  
Земельных отношений и кадастра

 Шишов Д.А.

**ФОНД  
ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ  
ПО ДИСЦИПЛИНЕ**  
(приложение к рабочей программе)

**Проблемы оценки земель**  
Направление подготовки  
21.04.02 Землеустройство и кадастры

Тип образовательной программы  
Академическая магистратура

Направленность (профиль) образовательной программы  
Землеустройство

Санкт-Петербург  
2018

Автор

доцент



\_\_\_\_\_

(подпись)

Павлова В.А.

## 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   | 6  |
| 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 | 9  |
| 4 | Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций  | 11 |

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

Процесс изучения дисциплины *Проблемы оценки земель* 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*** |
|-----------------|--|---|---|---|---|
| ПК-3            | способностью осваивать новые технологии ведения кадастров, систем автоматизированного проектирования в землеустройстве | <p><b>Знать:</b><br/>нормативные документы, регулирующие земельный рынок;<br/>принципы, процедуры и методы оценки земель и применения её результатов в регулировании земельного рынка</p> <p><b>Уметь:</b><br/>определять показатели эффективности инвестиционных и инновационных проектов;<br/>использовать методы оценки экономической эффективности при выборе наиболее конкурентоспособного варианта реализации инвестиционного и инновационного проекта.</p> <p><b>Владеть:</b><br/>методами оценки земель;<br/>основами законодательства Российской Федерации в области недвижимости;<br/>основными законами финансистов при вложении денег в инвестиционные проекты.</p> | 4 семестр   | Л<br>ПЗ                                     | Собеседование, зачет  |

|       |   |  |           |         |                      |
|-------|---|--|-----------|---------|----------------------|
| ПК-14 | исследовательские разработки с использованием современного оборудования, приборов и методов исследования в землеустройстве и кадастрах, составлять практические | <p><b>Знать:</b><br/>технологии оценки и методы повышения эффективности функционирования земельного рынка</p> <p><b>Уметь:</b><br/>работать с нормативными документами для выбора критериев отбора инвестиционных и инновационных решений;<br/>выбирать критерии оценки эффективности и конкурентоспособности инвестиционной и инновационной продукции в области землеустройства, территориального планирования, прогнозирования использования земельных ресурсов.</p> <p><b>Владеть:</b><br/>терминологией принятой в сфере экономики;<br/>способностью ориентироваться в специальной литературе.</p> | 4 семестр | Л<br>ПЗ | Собеседование, зачет |
|-------|---|--|-----------|---------|----------------------|

\*в качестве этапов формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы указывается номер семестра

\*\*указываются в соответствии с учебным планом и рабочей программой

\*\*\*здесь и далее: указываются в соответствии с Положением университета о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по программам бакалавриата и программам магистратуры

## 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 |
| способностью осваивать новые технологии ведения кадастров, систем автоматизированного проектирования в землеустройстве (ПК-3) |                               |  |  |  |   |   |                          |
| знать   | 4                             | Незнание (или фрагментарное знание) нормативных документов, регулирующих земельный рынок; принципов, процедур и методов оценки земель и применения её результатов в регулировании земельного рынка | Неполное знание нормативных документов, регулирующих земельный рынок; принципов, процедур и методов оценки земель и применения её результатов в регулировании земельного рынка | В основном полное (пробелы не носят существенного характера) знание нормативных документов, регулирующих земельный рынок; принципов, процедур и методов оценки земель и применения её результатов в регулировании земельного рынка | Полное (отличное, без пробелов) знание нормативных документов, регулирующих земельный рынок; принципов, процедур и методов оценки земель и применения её результатов в регулировании земельного рынка | Устный опрос  | Зачет                    |
| уметь   | 4                             | Отсутствие даже начальных умений определять показатели   | Неполное умение определять показатели эффективности инвести-   | Умение определять показатели эффективности инвестиционных и  | Умение определять показатели эффективности инвестиционных и   | Устный опрос  | Зачет                    |

|   |   |   |  |  |  |              |       |
|---|---|---|--|--|--|--------------|-------|
|   |   | эффективности инвестиционных и инновационных проектов; использовать методы оценки экономической эффективности при выборе наиболее конкурентоспособного варианта реализации инвестиционного и инновационного проекта | ционных и инновационных проектов; использовать методы оценки экономической эффективности при выборе наиболее конкурентоспособного варианта реализации инвестиционного и инновационного проекта | инновационных проектов; использовать методы оценки экономической эффективности при выборе наиболее конкурентоспособного варианта реализации инвестиционного и инновационного проекта на хорошем уровне | инновационных проектов; использовать методы оценки экономической эффективности при выборе наиболее конкурентоспособного варианта реализации инвестиционного и инновационного проекта в полном объеме |              |       |
| владеть   | 4 | Отсутствие владения методами оценки земель; основами законодательства Российской Федерации в области недвижимости; основными законами финансистов при вложении денег в инвестиционные проекты.                      | Слабое владение методами оценки земель; основами законодательства Российской Федерации в области недвижимости; основными законами финансистов при вложении денег в инвестиционные проекты.     | Среднее владение методами оценки земель; основами законодательства Российской Федерации в области недвижимости; основными законами финансистов при вложении денег в инвестиционные проекты.            | Уверенное владение методами оценки земель; основами законодательства Российской Федерации в области недвижимости; основными законами финансистов при вложении денег в инвестиционные проекты.        | Устный опрос | Зачет |
| способностью самостоятельно выполнять научно-исследовательские разработки с использованием современного оборудования, приборов и методов исследования в землеустройстве и кадастрах, составлять практические рекомендации по использованию результатов научных исследований (ПК-14) |   |   |  |  |  |              |       |
| знать   | 4 | Незнание (или фрагментарное знание) технологий оценки и методов повышения эффективности функционирования земельного   | Неполное знание технологий оценки и методов повышения эффективности функционирования земельного рынка  | В основном полное (пробелы не носят существенного характера) знание технологий оценки и методов повышения эффективно-  | Полное (отличное, без пробелов) знание технологий оценки и методов повышения эффективности функционирования земельного   | Устный опрос | Зачет |

|         |   |  |   |  |  |              |       |
|---------|---|--|---|--|--|--------------|-------|
|         |   | рынка  |   | сти функционирования земельного рынка  | рынка  |              |       |
| уметь   | 4 | Отсутствие даже начальных умений работать с нормативными документами для выбора критериев отбора инвестиционных и инновационных решений; выбирать критерии оценки эффективности и конкурентоспособности инвестиционной и инновационной продукции в области землеустройства, территориального планирования, прогнозирования использования земельных ресурсов. | Неполное умение работать с нормативными документами для выбора критериев отбора инвестиционных и инновационных решений; выбирать критерии оценки эффективности и конкурентоспособности инвестиционной и инновационной продукции в области землеустройства, территориального планирования, прогнозирования использования земельных ресурсов. | Умение работать с нормативными документами для выбора критериев отбора инвестиционных и инновационных решений; выбирать критерии оценки эффективности и конкурентоспособности инвестиционной и инновационной продукции в области землеустройства, территориального планирования, прогнозирования использования земельных ресурсов. на хорошем уровне | Умение работать с нормативными документами для выбора критериев отбора инвестиционных и инновационных решений; выбирать критерии оценки эффективности и конкурентоспособности инвестиционной и инновационной продукции в области землеустройства, территориального планирования, прогнозирования использования земельных ресурсов. в полном объеме | Устный опрос | Зачет |
| владеть | 4 | Отсутствие владения терминологией принятой в сфере экономики; способностью ориентироваться в специальной литературе.   | Слабое владение терминологией принятой в сфере экономики; способностью ориентироваться в специальной литературе.  | Среднее владение терминологией принятой в сфере экономики; способностью ориентироваться в специальной литературе.  | Уверенное владение терминологией принятой в сфере экономики; способностью ориентироваться в специальной литературе.  | Устный опрос | Зачет |



## 2.2 Шкала оценивания компетенций

Оценочное средство \_\_\_устный опрос\_\_\_.

Шкала оценивания:

оценка «зачтено» (при неполном (пороговом), хорошем (углубленном) и отличном (продвинутом) усвоении) выставляется обучающемуся, если студент демонстрирует:

- неполное, в основном полное (пробелы не носят существенного характера), или полное (отличное, без пробелов) знание технологий оценки и методов повышения эффективности функционирования земельного рынка;
- умение формулировать, намечать пути решения, или решать проблемы оценки недвижимости с помощью показателей эффективности инвестиционных и инновационных проектов;
- слабое, среднее, или уверенное владение терминологией принятой в сфере экономики; способностью ориентироваться в специальной литературе.

оценка «не зачтено» (при отсутствии усвоения (ниже порогового)) выставляется обучающемуся, если студент демонстрирует:

- незнание (или фрагментарное знание) технологий оценки и методов повышения эффективности функционирования земельного рынка;
- отсутствие даже начальных умений решать проблемы оценки недвижимости с помощью показателей эффективности инвестиционных и инновационных проектов;
- отсутствие владения терминологией принятой в сфере экономики; способностью ориентироваться в специальной литературе.

### **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**

#### **Вопросы для собеседования (устного опроса)**

1. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости.
2. Классификация объектов недвижимости.
3. Виды операций (сделок) с недвижимостью.
4. Государственная регистрация операций (сделок) с недвижимостью.
5. Основные характеристики рынка недвижимости.
6. Особенности рынка недвижимости.
7. Классификация рынков недвижимости.
8. Функции рынка недвижимости.
9. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.

10. Виды стоимости недвижимости.
11. Принципы оценки недвижимости.
12. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
13. Технология оценки недвижимости.
14. Подходы и методы к оценке недвижимости.
15. Сравнительный подход (условия применения, преимущества и недостатки, этапы).
16. Основные критерии выбора объектов-аналогов.
17. Виды корректировок.
18. Метод парных продаж.
19. Метод валового рентного мультипликатора.
20. Затратный подход (условия применения, преимущества и недостатки, этапы).
21. Метод сравнительной единицы.
22. Метод разбивки по компонентам.
23. Сметный метод.
24. Определение износа недвижимости.
25. Методы расчета физического износа зданий.
26. Функциональный износ.
27. Доходный подход.
28. Метод капитализации доходов.
29. Метод дисконтированных денежных потоков.
30. Согласование результатов оценки.
31. Структурирование по иерархии.
32. Понятие оценочной деятельности, субъекты и объекты оценки
33. Обязательность проведения оценки.
34. Основания для проведения оценки. Обязательные требования к договору.
35. Общие требования к содержанию отчета об оценке.
36. Права и обязанности оценщика.
37. Понятия и общие положения о налогообложении недвижимости.
38. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества.
39. Стандарты оценки.
40. Саморегулируемые организации.

### **Вопросы к зачету**

1. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости.
2. Классификация объектов недвижимости.
3. Виды операций (сделок) с недвижимостью.
4. Государственная регистрация операций (сделок) с недвижимостью.
5. Основные характеристики рынка недвижимости.
6. Особенности рынка недвижимости.
7. Классификация рынков недвижимости.

8. Функции рынка недвижимости.
9. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
10. Виды стоимости недвижимости.
11. Принципы оценки недвижимости.
12. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
13. Технология оценки недвижимости.
14. Подходы и методы к оценке недвижимости.
15. Сравнительный подход (условия применения, преимущества и недостатки, этапы).
16. Основные критерии выбора объектов-аналогов.
17. Виды корректировок.
18. Метод парных продаж.
19. Метод валового рентного мультипликатора.
20. Затратный подход (условия применения, преимущества и недостатки, этапы).
21. Метод сравнительной единицы.
22. Метод разбивки по компонентам.
23. Сметный метод.
24. Определение износа недвижимости.
25. Методы расчета физического износа зданий.
26. Функциональный износ.
27. Доходный подход.
28. Метод капитализации доходов.
29. Метод дисконтированных денежных потоков.
30. Согласование результатов оценки.
31. Структурирование по иерархии.
32. Понятие оценочной деятельности, субъекты и объекты оценки
33. Обязательность проведения оценки.
34. Основания для проведения оценки. Обязательные требования к договору.
35. Общие требования к содержанию отчета об оценке.
36. Права и обязанности оценщика.
37. Понятия и общие положения о налогообложении недвижимости.
38. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества.
39. Стандарты оценки.
40. Саморегулируемые организации.

#### **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 со-

ответствии 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:*

- *устный опрос\*\*\** (собеседование)

#### **Критерии оценки:**

оценка «ЗАЧЕТ» выставляется обучающемуся, если он активно участвует в собеседовании использует при подготовке к нему дополнительные литературные источники.

оценка «НЕЗАЧЕТ» выставляется студенту, если он не проявляет активности при собеседовании и подготовке к нему, не использует дополнительные литературные источники и пытается обойтись только лекционным материалом

Оценки, выставляемые по итогам выполнения таких заданий позволяют контролировать работу студента в течение семестра и учитываются при принятии зачета в конце курса.

### **Промежуточная аттестация проводится в форме зачета<sup>1</sup>**

*Оценочные средства промежуточной аттестации:*

- *зачет\*\*\**

Уровень сформированности компетенций определяется оценками «зачтено», «не зачтено».

Шкала оценивания<sup>2</sup>:

оценка «зачтено» (при *неполном (пороговом), хорошем (углубленном) и отличном (продвинутом) усвоении*) выставляется обучающемуся, если студент владеет хотя бы основным объемом знаний по дисциплине, самостоятельно, в логической последовательности и исчерпывающе (отчасти при наводящих вопросах) отвечает на вопросы зачета, подчеркивает при этом самое существенное, устанавливает причинно-следственные связи; достаточно четко формулирует ответы, даже оперируя неточными формулировками, но не допускает серьезных ошибок в ответах. При этом он демонстрирует:

- неполное, в основном полное (пробелы не носят существенного характера), или полное (отличное, без пробелов) знание технологий оценки и методов повышения эффективности функционирования земельного рынка;
- умение формулировать, намечать пути решения, или решать проблемы оценки недвижимости с помощью показателей эффективности инвестиционных и инновационных проектов;
- слабое, среднее, или уверенное владение терминологией принятой в сфере экономики; способностью ориентироваться в специальной литературе.

---

<sup>1</sup> Указывается отдельно для каждой формы промежуточной аттестации (зачет, экзамен, курсовая работа, защита отчета по практике)

<sup>2</sup> Указывается шкала оценивания, соответствующая форме промежуточной аттестации

оценка «не зачтено» (при отсутствии усвоения (ниже порогового)) выставляется обучающемуся, если студент не освоил обязательного минимума знаний предмета, не способен ответить на вопросы зачета даже при дополнительных наводящих вопросах. При этом он демонстрирует:

- незнание (или фрагментарное знание) технологий оценки и методов повышения эффективности функционирования земельного рынка;
- отсутствие даже начальных умений решать проблемы оценки недвижимости с помощью показателей эффективности инвестиционных и инновационных проектов;
- отсутствие владения терминологией принятой в сфере экономики; способностью ориентироваться в специальной литературе.