

Приложение
фонд оценочных средств по дисциплине
Оценка земельных ресурсов в АПК

1. Критерии оценивания компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины

Код и наименование формируемой компетенции	Критерии оценивания	Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Наименование оценочного средства	
				текущий контроль (включая контроль самостоятельной работы обучающихся)	промежуточная аттестация
ПК-4. Способен разработать стратегию развития и функционирования организации и ее подразделений	Знать: основы стратегического поведения организации на рынке Уметь: разрабатывать стратегии поведения экономических агентов на различных рынках Владеть: навыками разработки стратегий развития и функционирования организации на различных рынках	ИПК-4.1. Разрабатывает стратегии поведения организации на различных рынках	Теоретические основы оценки земельных ресурсов. Методы оценки земельных ресурсов в АПК.	Тесты	Зачет с оценкой
ПК-4. Способен разработать стратегию развития и функционирования организации и ее подразделений	Знать: методы и инструменты проектного управления Уметь: разрабатывать варианты управленческих решений и обосновывать их выбор на основе критериев финансово-экономической эффективности деятельности Владеть: методами оценки эффективности проектов	ИПК-4.2. Оценивает эффективность проектов организации и составляет аналитические материалы в области управления стратегией развития	Теоретические основы оценки земельных ресурсов. Методы оценки земельных ресурсов в АПК.	Тесты	Зачет с оценкой

Код и наименование формируемой компетенции	Критерии оценивания	Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Наименование оценочного средства	
				текущий контроль (включая контроль самостоятельной работы обучающихся)	промежуточная аттестация
	организации; навыками составления аналитических материалов в сфере стратегических решений				

2. Уровни сформированности компетенций, их критерии и шкала оценивания

Шкала оценивания сформированности индикаторов компетенций

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Оценки сформированности индикаторов			
	Неудовлетворительно	Удовлетворительно	Хорошо	Отлично
ИПК-4.1. Разрабатывает стратегии поведения организации на различных рынках	Демонстрирует полное отсутствие теоретических знаний материала дисциплины, отсутствие практических умений и навыков	Обучающийся владеет знаниями основного материала на базовом уровне. Ответы на вопросы оценочных средств неполные, допущены существенные ошибки. Продemonстрирован базовый уровень владения практическими умениями и навыками, соответствующий	Сформированы в целом системные знания и представления по дисциплине. Ответы на вопросы оценочных средств полные, грамотные. Продemonстрирован повышенный уровень владения практическими умениями и навыками. Допустимы единичные негрубые ошибки по ходу	Обучающимся отлично усвоены знания, умения и навыки по дисциплине. Ответы на задания оценочных средств даны исчерпывающие, содержание решения задания изложено полно и грамотно, продemonстрирован отличный уровень владения практическими умениями и навыками. Даны ответы на

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Оценки сформированности индикаторов			
	Неудовлетворительно	Удовлетворительно	Хорошо	Отлично
		минимально необходимому уровню для решения профессиональных задач.	ответа, в применении умений и навыков	дополнительные вопросы. Обучающимся продемонстрирован высокий уровень освоения компетенции
ИПК-4.2. Оценивает эффективность проектов организации и составляет аналитические материалы в области управления стратегией развития	Демонстрирует полное отсутствие теоретических знаний материала дисциплины, отсутствие практических умений и навыков	Обучающийся владеет знаниями основного материала на базовом уровне. Ответы на вопросы оценочных средств неполные, допущены существенные ошибки. Продemonстрирован базовый уровень владения практическими умениями и навыками, соответствующий минимально необходимому уровню для решения профессиональных задач.	Сформированы в целом системные знания и представления по дисциплине. Ответы на вопросы оценочных средств полные, грамотные. Продemonстрирован повышенный уровень владения практическими умениями и навыками. Допустимы единичные негрубые ошибки по ходу ответа, в применении умений и навыков	Обучающимся отлично усвоены знания, умения и навыки по дисциплине. Ответы на задания оценочных средств даны исчерпывающие, содержание решения задания изложено полно и грамотно, продемонстрирован отличный уровень владения практическими умениями и навыками. Даны ответы на дополнительные вопросы. Обучающимся продемонстрирован высокий уровень освоения компетенции

Шкала оценивания сформированности компетенций

Уровень сформированности компетенций	Оценка сформированности компетенций	Универсальные компетенции	Общепрофессиональные / профессиональные компетенции
Высокий	Отлично		Обучающимся отлично усвоены знания, умения и навыки по дисциплине. Ответы на задания оценочных средств даны исчерпывающие, содержание решения задания изложено полно и грамотно, продемонстрирован отличный уровень владения практическими умениями и навыками. Даны ответы на дополнительные вопросы. Обучающимся продемонстрирован высокий уровень освоения компетенции
Повышенный	Хорошо		Сформированы в целом системные знания и представления по дисциплине. Ответы на вопросы оценочных средств полные, грамотные. Продemonстрирован повышенный уровень владения практическими умениями и навыками. Допустимы единичные негрубые ошибки по ходу ответа, в применении умений и навыков
Базовый	Удовлетворительно		Обучающийся владеет знаниями основного материала на базовом уровне. Ответы на вопросы оценочных средств неполные, допущены существенные ошибки. Продemonстрирован базовый уровень владения практическими умениями и навыками, соответствующий минимально необходимому уровню для решения профессиональных задач
Низкий	Неудовлетворительно		Демонстрирует полное отсутствие теоретических знаний материала дисциплины, отсутствие практических умений и навыков

3. Оценочные средства, используемые в процессе формирования компетенций

3.1 Оценочные средства для текущего контроля успеваемости

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
ИПК-4.1. Разрабатывает стратегии поведения организации на различных рынках	Теоретические основы оценки земельных ресурсов. Методы оценки земельных ресурсов в АПК.	Вопросы для устного семинара: 1. Роль и место земельных ресурсов в народном хозяйстве. 2. Понятие земельных ресурсов, определение земельного участка. 3. Классификации объектов недвижимости. 4. Структура недвижимого имущества. Что означает термин «недвижимая собственность»? 5. Особенности земельных участков. 6. Какими преимуществами и недостатками обладает земля по сравнению с другими видами активов? 7. Понятие земли как экономического актива. 8. Особенности земельного участка как финансового актива. 9. Понятие сервитута, причины его прекращения. Виды сервитутов. 10. Понятие рынка земли; условия, при которых рынок является совершенным, их выполнение на рынке недвижимости. 11. Выбор наилучшего способа использования объекта с выгодой для собственника и общественной пользой. 12. Риски на рынке недвижимости. 13. Цели и задачи маркетингового исследования рынка земли. 14. Особенности функционирования рынков земельных участков в городе и сельской местности. 15. Влияние стратегии развития экономики страны на рынок недвижимости. 16. Принципы оценки земельных объектов. 17. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости. 18. Виды стоимости объектов земли. 19. Понятие стоимости и цены при оценке объектов земли.

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
		20. Сравнительный (рыночный) подход к оценке земельных участков. Общие положения. 21. Основные элементы сравнения, их анализ. Тест 1. Закончите фразу, выбрав правильные ответы. «Земельные ресурсы – это природные ресурсы, характеризующиеся пространством, рельефом, почвенным покровом, водами,» а) недрами, б) ландшафтными особенностями, в) правами, г) стоимостью, д) растительностью, е) растительным и животным миром. 2. Улучшения земельного участка – это все изменения неосвоенного земельного участка. а) да, б) нет. Укажите номер правильного ответа 3. Земельный участок оценивается по следующим параметрам: а) физическим, экономическим, правовым, социальным; б) индивидуальным, экономическим, юридическим, социальным; в) индивидуальным, государственным. 4. Земельный участок как физический объект характеризуется: а) рельефом; б) ценой; в) кадастровым номером. 5. Земельный участок как экономический объект характеризуется: а) местоположением; б) стоимостью владения; в) ландшафтом; г) кадастровым номером.

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
		6. Верно ли утверждение. Право использования земельного участка предполагает возможность сдачи его в аренду. а) да; б) нет. 7. Для сельского хозяйства земля является: а) средством и предметом труда; б) предметом труда; в) пространственным базисом. Укажите номер правильного ответа 8. К воспроизводимым объектам недвижимости относятся: а) земельные участки; б) водные объекты; в) здания и сооружения; г) недра. 9. Земельный участок как физический объект характеризуется: а) объемом и размерами; б) эксплуатационными расходами; в) стоимостью и ценой; г) конструкцией и материалом. 10. Недвижимость как финансовый актив обладает следующими свойствами: а) отсутствием риска; б) защищенностью доходов от инфляции; в) объемом и размерами; г) необходимостью в управлении. 11. Социальная роль земли заключается в том, что: а) является средством труда; б) служит местом обитания и условием жизни людей; в) является национальным богатством; г) служит территориальным разделением стран. 12. Издержки содержания земельного участка определяют его как экономический объект.

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
		а) да; б) нет. 13. Вставьте пропущенное слово Ландшафт характеризуетсвойства земельного участка. а) физические; б) экономические; в) правовые г) социальные. 14. Сколько выделяют категорий земель? а) 10; б) 5; в) 7; г) 1. Укажите номер правильного ответа 15. Выберите признаки в наибольшей степени подходящие недвижимости как экономическому активу: а) высокая ликвидность; б) может быть товаром в любой момент жизненного цикла; в) низкий пороговый уровень капитала, необходимого для инвестирования; г) высокий уровень транзакционных издержек. Укажите номер правильного ответа 16. Отличительной чертой земельного участка как товара является: а) полезность; б) низкая ликвидность; в) доходность. 17. Что включается в понятие недвижимое имущество: а) земля и все что с ней прочно связано; б) машины, оборудование; в) воздушное пространство. 18. 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;

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
		г) срок эксплуатации объекта. Укажите номер правильного ответа 19. 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; в) назначение и местоположение объекта недвижимости Укажите номер правильного ответа 20. Какой (какие) из перечисленных объектов не относится к недвижимому имуществу: а) земельные участки; б) многолетние насаждения; в) суда речного плавания; г) облигации жилищного займа. Укажите номера правильных ответов 21. К недвижимости относятся: а) земля; б) здания, строения; в) нефть в переработке; г) самолеты; д) реки. Укажите номера правильных ответов 22. Предприятие как объект недвижимости включает: а) участок земли; б) здания и сооружения; в) информацию. Укажите номера правильных ответов 23. Структура недвижимого имущества включает: а) участок земли; б) улучшения;

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
		в) воздушное пространство над участком; г) принадлежности; д) полезные ископаемые. Выберите наиболее точный ответ 24. 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. 25. Каким критериям должна соответствовать методика оценки земельных объектов в целях налогообложения: а) эффективности; б) универсальности; в) оптимальности. 26. Укажите номер правильного ответа Земельный участок оценивается по следующим параметрам: а) физическим, экономическим, правовым, социальным; б) индивидуальным, экономическим, юридическим, социальным; в) индивидуальным, государственным.

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
		27. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта недвижимости может быть указан в договоре на проведение оценочных работ следующим образом: а) в процентах от стоимости продажи объекта; б) в процентах от итоговой величины суммы оценки объекта; в) фиксированная сумма в рублях; г) в зависимости от МРОТ (минимального размера оплаты труда). 28. 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. 29. Что наиболее точно характеризует правильные действия оценщика при определении окончательной стоимости объекта? а) усреднение показателей стоимости, полученных тремя методами; б) принятие в качестве окончательной величины стоимости максимального значения; в) принятие во внимание степени достоверности и уместности использования каждого из методов. 30. 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. Укажите номер правильного ответа 31. Стоимость в использовании (потребительская стоимость): а) определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность; б) рассчитывается на основе рыночной стоимости; в) отражает ценность объекта для конкретного собственника.

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
		Укажите номер правильного ответа 32. Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости необходимо выполнение ряда условий: а) взаимосвязи и взаимной заинтересованности покупателя, и продавца; б) достаточный срок экспозиции; в) удобное для покупателя местоположение объекта. Укажите номер правильного ответа 33. Отражением какого принципа оценки является логическое тождество «цена = качеству = потребителю»: а) принцип замещения; б) принцип соответствия; в) принцип изменения; г) принцип вклада. 34. Экономический принцип, согласно которому физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта, называется: а) принципом вклада; б) принципом замещения; в) принцип экономического разделения; г) принцип оптимальных величин. 35. 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. 36. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется: а) принципом замещения; б) принципом соответствия; в) принципом полезности;

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*																								
		г) принципом сбалансированности. 37. Экономический принцип оценки, гласящий, что при наличии нескольких сопоставимых объектов имеющий среди них наименьшую цену будет пользоваться наибольшим спросом – это: а) принципом соответствия; б) принцип изменения; в) принципом замещения; г) принцип прогрессии и регрессии. Укажите номера правильных ответов 38. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости – такой вариант использования объекта, который: а) применяется только для определения наилучшего варианта использования имеющегося на участке строения; б) обеспечивает наивысшую стоимость или доходность недвижимости; в) не требует финансового обоснования; г) физически осуществим. д) спроса и предложения. 39. Установите соответствие между названием группы принципов и принципов, входящих в нее: <table><tr><td>Название группы принципов</td><td>Принципы, входящие в эту группу</td></tr><tr><td>1) принципы пользователя</td><td>а) спрос и предложение;</td></tr><tr><td>2) принципы, связанные внешней средой</td><td>б) полезность;</td></tr><tr><td></td><td>в) замещение;</td></tr><tr><td></td><td>г) зависимость;</td></tr><tr><td></td><td>д) конкуренция.</td></tr></table> 40. Установите соответствие: <table><tr><td>Название группы принципов</td><td>Принципы, входящие в эту группу</td></tr><tr><td>1) принципы пользователя</td><td>а) полезность;</td></tr><tr><td>2) принципы, связанные объектами недвижимости</td><td>б) вклада;</td></tr><tr><td></td><td>в) оптимального размера;</td></tr><tr><td></td><td>г) остаточной продукции;</td></tr><tr><td></td><td>д) ожидания.</td></tr></table>	Название группы принципов	Принципы, входящие в эту группу	1) принципы пользователя	а) спрос и предложение;	2) принципы, связанные внешней средой	б) полезность;		в) замещение;		г) зависимость;		д) конкуренция.	Название группы принципов	Принципы, входящие в эту группу	1) принципы пользователя	а) полезность;	2) принципы, связанные объектами недвижимости	б) вклада;		в) оптимального размера;		г) остаточной продукции;		д) ожидания.
Название группы принципов	Принципы, входящие в эту группу																									
1) принципы пользователя	а) спрос и предложение;																									
2) принципы, связанные внешней средой	б) полезность;																									
	в) замещение;																									
	г) зависимость;																									
	д) конкуренция.																									
Название группы принципов	Принципы, входящие в эту группу																									
1) принципы пользователя	а) полезность;																									
2) принципы, связанные объектами недвижимости	б) вклада;																									
	в) оптимального размера;																									
	г) остаточной продукции;																									
	д) ожидания.																									

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*				
		41. Установите соответствие: <table><tr><th>Название группы принципов</th><th>Принципы, входящие в эту группу</th></tr><tr><td>1) принципы, связанные с внешней средой 2) принципы, связанные объектами недвижимости</td><td>а) сбалансированности; б) зависимости; в) вклада; г) оптимального размера; д) спроса и предложения.</td></tr></table> 42. Укажите номер правильного ответа Земельный участок оценивается по следующим параметрам: а) физическим, экономическим, правовым, социальным; б) индивидуальным, экономическим, юридическим, социальным; в) индивидуальным, государственным. 43. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта недвижимости может быть указан в договоре на проведение оценочных работ следующим образом: а) в процентах от стоимости продажи объекта; б) в процентах от итоговой величины суммы оценки объекта; в) фиксированная сумма в рублях; г) в зависимости от МРОТ (минимального размера оплаты труда). 44. Можно ли утверждать, что понятие «земельный участок» и «земельный ресурс» означают одно и то же? а) да; б) нет. Выберите наиболее точный ответ 45. Межевание земельного участка – это: а) мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности, с последующим внесением полученных сведений в ГКН и регистрацией права собственности на участок в органах юстиции; б) мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности, с последующим внесением полученных сведений в ГКН; в) мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности.	Название группы принципов	Принципы, входящие в эту группу	1) принципы, связанные с внешней средой 2) принципы, связанные объектами недвижимости	а) сбалансированности; б) зависимости; в) вклада; г) оптимального размера; д) спроса и предложения.
Название группы принципов	Принципы, входящие в эту группу					
1) принципы, связанные с внешней средой 2) принципы, связанные объектами недвижимости	а) сбалансированности; б) зависимости; в) вклада; г) оптимального размера; д) спроса и предложения.					

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
ИПК-4.2. Оценивает эффективность проектов организации и составляет аналитические материалы в области управления стратегией развития	Теоретические основы оценки земельных ресурсов. Методы оценки земельных ресурсов в АПК.	Вопросы для устного семинара: 1. Понятие ренты и арендной платы. 2. Виды земельной ренты. 3. В рамках какого подхода по оценке земельных участков используется метод капитализации земельной ренты. 4. Методы оценки земли. 5. Особенности использования сравнительного метода при оценке стоимости земельных участков. 6. Затратный подход при оценке земельных участков: его содержание, ограничения по применению. 7. Особенности использования доходного метода при оценке стоимости земельных участков. 8. Методы, используемые для оценки рыночной стоимости земельного участка. 9. Факторы, влияющие на оценку недвижимости. 10. Этапы процесса оценки земельных участков. 11. Оформление итогов оценки. 12. Кадастровая оценка земельных участков. Тест 1. Укажите номер правильного ответа. Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предполагаемых операционных расходов: а) действительный валовой доход; б) платежи по обслуживанию долга; в) потенциальный валовой доход. 2. Что из нижеследующего не является компонентом общего коэффициента капитализации при выведении его с помощью метода кумулятивного построения: а) безрисковая ставка; б) поправка на инфляцию; в) премия за риск; г) премия за низкую ликвидность. 3. Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор: а) делением цены продаж на потенциальный или действительный валовой доход; б) делением чистого операционного дохода на цену продажи; в) делением потенциального валового дохода на действительный валовой доход; г) делением цены продажи на коэффициент капитализации.

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
		Укажите номера правильных ответов 4. Какой из подходов к оценке требует отдельной оценки стоимости земли: а) рыночный; б) затратный; в) доходный. Укажите номер правильного ответа 5. Стоимость земельного участка для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется: а) стоимостью в использовании; б) инвестиционной стоимостью; в) обоснованной рыночной стоимостью; г) балансовой стоимостью. Укажите номер правильного ответа 6. Какой подход к оценке собственности основан на экономическом принципе ожидания? а) сравнительный; б) затратный; в) доходный. 7. При стабильном потоке доходов основным методом оценки является: а) метод прямой капитализации; б) метод дисконтирования денежных потоков. Укажите номера правильных ответов Укажите номера правильных ответов 8. Доходный подход используется при определении: а) восстановительной стоимости; б) рыночной стоимости; в) инвестиционной стоимости; г) страховой стоимости недвижимости; д) стоимость недвижимости для целей налогообложения. Укажите номера правильных ответов 9. Сравнительный подход базируется на следующих основных принципах: а) ожидания; б) спроса и предложения; в) вклада;

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
		г) остаточной продуктивности; д) замещения. Укажите номера правильных ответов 10. Для оценки стоимости замещения (восстановления) здания, сооружения могут использоваться следующие методы: а) сметный метод; б) метод капитализации дохода; в) метод сравнительной единицы; г) анализ спроса и предложения на рынке недвижимости. Укажите номера правильных ответов 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. 12. Основные приемы для определения величины поправок следующие: а) метод срока жизни объекта; б) метод парных продаж; в) метод сравнительной единицы; г) метод общей группировки. Укажите номер правильного ответа 13. При внесении процентных корректировок какая из нижеперечисленных должна быть проведена первой? а) размер, кв.м; б) время продажи; в) качество ремонта; г) физические характеристики. 14. При внесении процентных корректировок какая из нижеперечисленных должна быть проведена первой? а) условия финансирования;

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
		б) дата продажи; в) местоположение; г) характеристика дохода. 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. 16. При внесении процентных корректировок какая из нижеперечисленных должна быть проведена первой? а) условия продажи; б) дата продажи; в) состояние объекта; г) качество строительства. 17. Метод прямой капитализации это: а) расчет коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый доход в стоимость объекта; б) расчет будущей стоимости аннуитета. в) метод, определяющий связь между ценой и доходом от сдачи недвижимости в аренду; г) определение затрат на строительство объекта. 18. При сравнительном рыночном подходе в оценке недвижимости 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. Укажите номера правильных ответов 19. Условия применения рыночного метода следующие: а) объект должен быть уникальным; б) факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы; в) информация должна быть исчерпывающей;

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
		г) должна быть отдельно рассчитана стоимость земельного участка, на котором находится оцениваемый объект. 20. Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени подходит метод сравнительных продаж: а) аэропорты; б) земли, предназначенные для строительства дорог; в) земельный участки для строительства индивидуальных жилых домов; г) торговые центры. 21. Верно ли утверждение: «стоимость замещения и стоимость воспроизводства являются синонимами»? а) верно; б) неверно. Укажите номер правильного ответа 22. С увеличением уровня риска ставка дисконтирования при оценке стоимости недвижимости: а) снижается; б) растет; в) не изменяется. 23. Ожидаемое увеличение стоимости актива требует корректировки коэффициента капитализации: а) в сторону увеличения; б) в сторону уменьшения. 24. Установите соответствие: Вид расходов 1) условно-постоянные расходы 2) условно-переменные расходы 3) расходы на замещение (резервы) Статьи затрат а) коммунальные; б) налог на имущество; в) замена электроарматуры; г) налоги на заработную плату; д) расходы на управление; е) страховые взносы 25. Закончите фразу. Процесс приведения стоимости денег к начальному году от будущего периода времени называется

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
		а) дисконтированием; б) компаундирование. 26. Закончите фразу. Уменьшение стоимости воспроизводства или замещения зданий или сооружений в результате их физического, функционального и экономического износа – это а) внешний износ; б) технологический износ; в) накопленный износ; г) снижение рыночной стоимости объекта. 27. Закончите фразу. Прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами недвижимости – это а) коэффициенты капитализации; б) корректировки (поправки); в) эксплуатационные расходы; г) резервы. 28. Закончите фразу. Один из традиционных подходов к оценке недвижимости, базирующийся на определении стоимости издержек на воспроизводство или замещение объекта с учетом всех видов износа – это подход (метод). а) доходный подход; б) затратный подход; в) сравнительный подход; г) сметный метод. 29. Закончите фразу. Один из трех традиционных подходов к оценке земельного участка, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки – это..... подход (метод). а) доходный подход; б) затратный подход; в) сравнительный подход; г) метод сравнительной единицы. 30. Закончите фразу. Размер выручки от перепродажи земельного участка (цена продажи) в конце периода владения называется а) рыночная стоимость; б) сервитут; в) реверсия; г) остаточная стоимость.

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
		31. Закончите фразу. Процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта недвижимости, в величину его стоимости на дату оценки называется а) капитализация; б) реверсия; в) расчет текущей прибыли; г) расчет чистого операционного дохода. 32. Закончите фразу. Издержки, связанные с покупкой и продажей или совершением иных сделок с недвижимостью, называется а) эксплуатационные издержки; б) трансакционные издержки; в) переменные издержки; г) операционные расходы. 33. Закончите фразу. Процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость называется а) ставка дисконтирования; б) ставка сложного процента; в) ставка (коэффициент) капитализации; г) ставка дохода на инвестиции. 34. Закончите фразу. Процентная ставка дохода на основной вклад, используемая для приведения текущей денежной суммы к будущей стоимости называется а) ставка дисконтирования; б) ставка сложного процента; в) ставка (коэффициент) капитализации; г) ставка дохода на инвестиции. 35. Закончите фразу. Процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов или расходов) к текущей стоимости на дату оценки называется а) ставка дисконтирования; б) ставка сложного процента; в) ставка (коэффициент) капитализации; г) ставка дохода на инвестиции.

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
		36. Закончите фразу. Процентное соотношение между полученным доходом и инвестированными средствами за определенный период называется а) ставка дисконтирования; б) безрисковая ставка; в) ставка (коэффициент) капитализации; г) ставка дохода на инвестиции. 37. Установите правильную последовательность. Последовательность действий при применении затратного метода следующая: 1. Оценка стоимости земельного участка (если участок арендован, то стоимость его аренды); 2. Расчет выявленных видов износа здания или сооружения; 3. Определение полной стоимости воспроизводства или замещения; 4. Определение итоговой стоимости объекта недвижимости. 38. Установите правильную последовательность. Поправки, отражающие условия сделки, вносятся на кумулятивной основе и в определенной последовательности: 1) условия финансирования сделки; 2) время совершения сделки; 3) набор прав на недвижимость; 4) условия продажи. Укажите номера правильных ответов 39. Что из нижеследующего не является подходом к оценке недвижимости: а) доходный; б) рыночный; в) восстановительный; г) затратный; д) замещение. Укажите номера правильных ответов 40. Причины внешнего (экономического) износа следующие: а) наличие сервитутов; б) изменение окружающей инфраструктуры; в) старение конструктивных элементов объекта; г) недостатки, требующие замены или модернизации; д) изменение рыночной ситуации. 41. Аренда земельного участка предполагает передачу недвижимости:

Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Наименование тем (разделов)	Задания (вопросы, темы) оценочного средства*
		а) в пользование; б) во владение; в) в распоряжение; г) в собственность. 42. Какие из перечисленных ниже прав на земельный участок 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 43. 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. 44. 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.

3.2. Оценочные средства для промежуточной аттестации

Вопросы и задания к зачету с оценкой

Код и наименование формируемой компетенции	Вопросы и задания оценочного средства
ПК-4. Способен разработать стратегию развития и функционирования организации и ее подразделений	Вопросы к зачету с оценкой 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. Роль и место земли в народном хозяйстве. 9. Понятие земельного рынка; условия, при которых рынок является совершенным, их выполнение на рынке недвижимости. 10. Рыночная оценка сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты. 11. Понятие земли и земельного участка. Плата за землю в РФ. 12. Земля как экономическая категория. 13. Методы оценки земли. 14. Понятие ренты и арендной платы 15. Орган кадастрового учета и его функции. 16. Массовая оценка земельных участков. 17. Виды стоимости земельных участков. 18. Оценка земли как объекта недвижимости. 19. Оценка земли как производственного и природного ресурса. 20. Экономические принципы оценки земельных участков.

Код и наименование формируемой компетенции	Вопросы и задания оценочного средства
	21. Принципы оценки. 22. Риски на рынке земли. 23. Основные формы регулирования оценочной деятельности. 24. Оценка стоимости земли сельскохозяйственного назначения. 25. Виды стоимости объектов недвижимости. 26. Понятие стоимости и цены при оценке земельных объектов. 27. Кадастровая оценка земельных ресурсов. 27. Сравнительный (рыночный) подход к оценке земельных ресурсов. Общие положения. 28. Доходный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки. 29. Оценка земельных участков методом капитализации дохода. 30. Понятие коэффициента капитализации и способы его расчёта при оценке земли. 31. Оценка земельного участка методом остатка. 32. Оценка земельного участка методом предполагаемого использования. 33. Затратный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки. 34. Основные этапы оценки земельного участка методом выделения. 35. Методы, используемые для оценки рыночной стоимости земельного участка. Примеры заданий для зачета с оценкой Вариант 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.

Код и наименование формируемой компетенции	Вопросы и задания оценочного средства		
	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. 7. Определить моду, медиану и среднее арифметическое ряда после анализа данных (отбраковки). Откорректированные стоимости аналогичных земельных участков, проданных ранее: 500, 750, 450, 920, 860, 500, 30, 625. 8. Рассчитать коэффициент капитализации методом рыночной экстракции по следующим данным. Таблица. Исходные данные для решения задачи <table border="1" data-bbox="636 1414 1946 1458"> <tr> <td data-bbox="636 1414 1312 1458">Показатели</td><td data-bbox="1312 1414 1946 1458">Сопоставимые объекты</td></tr> </table>	Показатели	Сопоставимые объекты
Показатели	Сопоставимые объекты		

Код и наименование формируемой компетенции	Вопросы и задания оценочного средства				
		1	2	3	4
	Цена продажи, тыс.руб.	68000	82000	53000	725000
	Чистый операционный доход, тыс.руб.	3200	4500	3150	3700
	Коэффициент капитализации				
	Среднее значение коэффициента капитализации				
Вариант 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. Ландшафт					
4 Верно ли утверждение. Площадь земельного участка характеризует его экономические свойства?					

Код и наименование формируемой компетенции	Вопросы и задания оценочного средства																								
	7 Определить стоимость земельного участка, годовой доход от которого предполагается на уровне 6,0 тыс. руб. в месяц. На рынке выявлены следующие данные по аналогичным продажам: Таблица. Исходные данные для решения задачи <table><tr><td>Сопоставимые объекты</td><td>Прибыль, тыс.руб./месяц</td><td>Цена продажи, тыс.руб.</td><td>Расчетный показатель</td></tr><tr><td>Участок № 1 (продан в этом месяце)</td><td>7,0</td><td>600,0</td><td></td></tr><tr><td>Участок № 2 (продан в этом месяце)</td><td>8,5</td><td>750,0</td><td></td></tr><tr><td>Участок № 3 (продан в этом месяце)</td><td>4,2</td><td>450,0</td><td></td></tr><tr><td>Участок № 4 (продан год назад)</td><td>8,7</td><td>650,5</td><td></td></tr><tr><td>Участок № 5 (продан в этом месяце)</td><td>5,8</td><td>520,3</td><td></td></tr></table> 8 Если чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 1 200 000 рублей в год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 12%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:.....	Сопоставимые объекты	Прибыль, тыс.руб./месяц	Цена продажи, тыс.руб.	Расчетный показатель	Участок № 1 (продан в этом месяце)	7,0	600,0		Участок № 2 (продан в этом месяце)	8,5	750,0		Участок № 3 (продан в этом месяце)	4,2	450,0		Участок № 4 (продан год назад)	8,7	650,5		Участок № 5 (продан в этом месяце)	5,8	520,3	
Сопоставимые объекты	Прибыль, тыс.руб./месяц	Цена продажи, тыс.руб.	Расчетный показатель																						
Участок № 1 (продан в этом месяце)	7,0	600,0																							
Участок № 2 (продан в этом месяце)	8,5	750,0																							
Участок № 3 (продан в этом месяце)	4,2	450,0																							
Участок № 4 (продан год назад)	8,7	650,5																							
Участок № 5 (продан в этом месяце)	5,8	520,3																							