

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный аграрный университет»

**Институт строительства, природообустройства и ландшафтной архитектуры
Кафедра Земельных отношений и кадастров**

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
текущего контроля/промежуточной аттестации обучающихся при
освоении ОПОП ВО**

по дисциплине

«Экономика недвижимости с основами оценки»

Уровень высшего образования
БАКАЛАВРИАТ

**Направленность образовательной программы (профиль)
21.03.02 Землеустройство и кадастры**

Очная форма обучения

Год начала подготовки – 2022

Санкт-Петербург
2025 г.

1. ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Таблица 1

№	Формируемые компетенции	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Оценочное средство
1.	УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности З-ИУК-10.2 знать: основные экономические категории и закономерности функционирования субъектов экономики и развития экономических систем, в том числе аграрной отрасли. У- ИУК-10.2 уметь: анализировать и моделировать экономические процессы на микро, -мезо, и макроуровнях, в том числе в аграрной отрасли; применять экономические знания при регулировании земельно-имущественных отношений и управлении недвижимостью. В- ИУК-10.2 владеть: навыками принятия рациональных экономических решений, опытом работы с инструментарием, экономико-правовыми категориями, нормативной базой, используемыми в регулировании земельно-имущественных отношений и землеустройства.	Раздел 1-3.	Тесты
	ПК-5 способен планировать, организовывать и проводить кадастровые и землеустроительные работы З-ИОПК-5.1 знать: принципы, процедуры и методы оценки недвижимости и применения её результатов в регулировании гражданского оборота и рынка недвижимости; – методики кадастровой и экономической оценки объектов недвижимости, в т. ч. и земель; – подходы и методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости. У-ИОПК-5.1 уметь: использовать методы оценки экономической эффективности при выборе наиболее конкурентоспособного варианта реализации инвестиционного и инновационного проекта; В-ИОПК-5.1 владеть: – методами оценки недвижимости; – основными законами финансирования в инвестиционные проекты	Раздел 4.	Тесты

2. ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Таблица 2

№	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
1.	Тест	Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося	Фонд тестовых заданий

3. ПОКАЗАТЕЛИ И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ НА РАЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ

Таблица 3

Планируемые результаты освоения компетенции	Уровень освоения				Оценочное средство
	неудовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	отлично	
УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности					
ИУК-10					
Рассматривает возможные варианты решения задачи, оценивая их достоинства и недостатки					
Знать достоинства и недостатки различных вариантов решения задач	Уровень знаний ниже минимальных требований, имели место грубые ошибки	Минимально допустимый уровень знаний, допущено много негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, допущено несколько негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, без ошибок.	Тесты
Уметь рассматривать и оценивать различные варианты решения задач	При решении стандартных задач не продемонстрированы основные умения, имели место грубые ошибки	Продemonстрированы основные умения, решены типовые задачи с негрубыми ошибками, выполнены все задания, но не в полном объеме	Продemonстрированы все основные умения, решены все основные задачи с негрубыми ошибками, выполнены все задания в полном объеме, но некоторые с недочетами	Продemonстрированы все основные умения, решены все основные задачи с отдельными несущественными недочетами, выполнены все задания в полном объеме	Тесты
					Тесты

Владеть навыками рассматривать различные варианты решения задач и оценивать их достоинства и недостатки	При решении стандартных задач не продемонстрированы базовые навыки, имели место грубые ошибки	Имеется минимальный набор навыков для решения стандартных задач с некоторыми недочетами	Продemonстрированы базовые навыки при решении стандартных задач с некоторыми недочетами	Продemonстрированы навыки при решении нестандартных задач без ошибок и недочетов	
ПК-5 способен планировать, организовывать и проводить кадастровые и землеустроительные работы.					
ИОПК-5					
Владеет навыками применения современных информационных технологий при решении задач профессиональной деятельности					
Знать методы использования современных информационных технологий при решении задач профессиональной деятельности	Уровень знаний ниже минимальных требований, имели место грубые ошибки	Минимально допустимый уровень знаний, допущено много негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, допущено несколько негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, без ошибок.	Тесты
Уметь обосновать выбор современных информационных технологий при решении задач профессиональной деятельности	При решении стандартных задач не продемонстрированы основные умения, имели место грубые ошибки	Продemonстрированы основные умения, решены типовые задачи с негрубыми ошибками, выполнены все задания, но не в полном объеме	Продemonстрированы все основные умения, решены все основные задачи с негрубыми ошибками, выполнены все задания в полном объеме, но некоторые с	Продemonстрированы все основные умения, решены все основные задачи с отдельными несущественными недочетами, выполнены все задания в полном объеме	Тесты

			недочетами		
Владеть навыками применения современных информационных технологий при решении задач профессиональной деятельности	При решении стандартных задач не продемонстрированы базовые навыки, имели место грубые ошибки	Имеется минимальный набор навыков для решения стандартных задач с некоторыми недочетами	Продemonстрированы базовые навыки при решении стандартных задач с некоторыми недочетами	Продemonстрированы навыки при решении нестандартных задач без ошибок и недочетов	Тесты

4. ПЕРЕЧЕНЬ КОНТРОЛЬНЫХ ЗАДАНИЙ И ИНЫХ МАТЕРИАЛОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

4.1. Типовые задания для текущего контроля успеваемости

4.1.1. Вопросы для коллоквиума

Коллоквиум не предусмотрен в РПД.

4.1.2. Темы контрольных работ

Контрольные работы не предусмотрены в РПД.

4.1.3. Примерные темы курсовых проектов

Предусмотрен отчет о выполнении практических заданий на тему: «Определение размера возмещения собственнику земельного участка в связи с его изъятием для государственных нужд».

Разделы отчета:

1. Основные термины и понятия по теме работ;
2. Технология определения размера возмещения собственнику земельного участка в связи с его изъятием для государственных нужд;
3. Анализ рынка земли сельскохозяйственного назначения в субъекте федерации с учетом экономического зонирования;
4. Сбор исходной рыночной информации о сделках с земельными участками сельскохозяйственного назначения;
5. Выявление влияния оценочных факторов на рыночную стоимость земельных участков с помощью корреляционного анализа;
6. Регрессионный анализ при формировании модели рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения;
7. Расчет удельной рыночной стоимости земли;
8. Определение рыночной стоимости земельного участка;
9. Методика определения упущенной выгоды по земельному участку, предоставленного во временное пользование на период строительства объекта недвижимости;
10. Определение размера возмещения собственнику земельного участка в связи с его изъятием для государственных нужд.

4.2. Типовые задания для промежуточной аттестации

4.2.1. Вопросы к защите отчета о выполнении практических заданий на тему: «Определение размера возмещения собственнику земельного участка в связи с его изъятием для государственных нужд».

Вопросы для оценки компетенции

4.2.2. Вопросы к экзамену по дисциплине:

1. Определение недвижимости
2. Классификация объектов недвижимости
3. Характеристика объектов недвижимости.
4. Количественное и качественное описание зданий и сооружений
5. Виды лесов и многолетних насаждений
6. Обособленные водные объекты
7. Участки недр
8. Земельные участки – объекты недвижимости
9. Сущность рынка недвижимости
10. основные функции рынка недвижимости
11. Субъекты рынка недвижимости
12. Инфраструктура рынка недвижимости
13. Жизненный цикл объектов недвижимости
14. Износ и амортизация недвижимости
15. Зонирование городского пространства и государственный кадастровый учет
16. Сделки с объектами недвижимости
17. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним
18. Плата за землю и налогообложение недвижимости
19. Арендная плата: состав и функции. Аренда земельных участков
20. Общие положения оценочной деятельности
21. Виды стоимости недвижимости
22. Принципы оценки недвижимости
23. Подходы к оценке недвижимости
24. Технология оценки недвижимости
25. Рыночная оценка недвижимости
26. Кадастровая оценка недвижимости

4.1.4. Тесты

УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности

ПК-5 способен планировать, организовывать и проводить кадастровые и землеустроительные работы

Вопрос	Ответы
1. Недвижимость это: В	А) земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и <u>иное</u> имущество. Б) земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид. В) А+Б.
2. Недвижимость и недвижимое имущество предполагает: Г	А) физическую сущность объектов Б) правовые отношения объектов недвижимости В) совокупность имущественных прав у определенного субъекта Г) А+Б Д) А+В
3. Признаки объектов недвижимости А	А) Стационарность, неподвижность, долговечность, высокая стоимость, государственная регистрация. Б) неподвижность, уникальность, высокая стоимость. В) неподвижность, материальность, долговечность, высокая стоимость.
4. Сущность рынка недвижимости В	А) Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. Б) Рынок недвижимости представляет собой совокупность региональных, локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость и др. В) А+Б.
5. Посредством рыночного механизма и государственного регулирования рынок недвижимости обеспечивает : Ж	А) инвестирование в недвижимость Б) создание новых объектов недвижимости В) установление равновесных цен на объекты недвижимости Г) распределение пространства между конкурирующими вариантами землепользования Д) эксплуатацию (управление) объекта недвижимости Е) А+Б+В. Ж) А+Б+В+Г+Д

Вопрос	Ответы
6. Особенности рынка недвижимости: Е	А) имеет региональную специфику. Б) обладает цикличным характером. В) характеризуется низкой ликвидностью. Г) имеет ограниченное число продавцов и покупателей. Д) имеет высокий уровень транзакционных издержек. Е) А+Б+В+Г+Д
7. Субъекты рынка недвижимости Д	А) покупатель, продавцы, Б) покупатель, продавцы, инвестор. В) покупатель, продавцы, застройщик (девелопер), строительный подрядчик. Г) покупатель, продавцы, инвестор, институт оценки недвижимости, посредники (риелторские фирмы, агентства недвижимости). Д) В+Г
8. Основные функции рынка недвижимости Г	А) Установление равновесных цен. Б) Регулирующая, Информационная, Стимулирующая. В) Коммерческая, Инвестиционная, Посредническая, Социальная. В) А+В Г) А+Б+В
9. Жизненный цикл объектов недвижимости В	А) Стадия проектирования, Стадия строительства, Стадия эксплуатации объекта. Б) Предпроектная стадия, Стадия проектирования, Стадия строительства, Стадия закрытия объекта, В) Предпроектная стадия, Стадия проектирования, Стадия строительства, Стадия эксплуатации объекта, Стадия закрытия объекта.
10. Износ объектов недвижимости – это: А	А) потеря полезных свойств и уменьшение стоимости недвижимого имущества по любым причинам. Б) изменение физических свойств объекта вследствие аварии. В) снижение стоимости недвижимости вследствие негативного изменения его внешней среды под воздействием политических, экономических и других факторов; Г) уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта недвижимости, которое обусловлено несоответствием современным стандартам с точки зрения функциональной полезности.
11. Износ объектов недвижимости бывает: Е	А) физический Б) моральный. В) внешний. Г) физический неустранимый. Д) физический устранимый. Е) А+Б+В+Г+Д
12. Сделки с объектами недвижимости Ж	А) Купля-продажа. Б) Аренда В) Дарение Г) Мена Д) Приватизация Е) Рейдерские технологии Ж) А+Б+В+Г+Д+Е

Вопрос	Ответы
13. Формами платы за использование земли (по ЗК РФ) являются: В	А) земельный налог Б) арендная плата В) А+Б
14. Налоговая ставка по НК РФ не может превышать 0,3% от кадастровой стоимости ЗУ:	А) земель сельскохозяйственного назначения. Б) земель особо охраняемых территорий и объектов В) занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса. Г) предоставленных для личного подсобного хозяйства , садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства Д) А+Б+В+Г Е) А+В+Г
15. Налоговая ставка по НК РФ не может превышать 1,5% от кадастровой стоимости ЗУ:	А) земли промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения. Б) прочих земельных участков – всех, кроме перечисленных в пункте 14.
16. Понятие оценочной деятельности: А	А) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. Б) оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. В) рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка.
17. Виды стоимости объектов оценки: Е	А) рыночная стоимость. Б) кадастровая стоимость. В) ликвидационная стоимость. Г) инвестиционная стоимость. Д) равновесная стоимость. Е) А+Б+В+Г+Д

Вопрос	Ответы
18. Объекты оценки: Ж	А) отдельные материальные объекты (вещи). Б) совокупность вещей, составляющих имущество лица. В) право собственности и <u>иные вещные права</u> на имущество или отдельные вещи из состава имущества. Г) права требования, обязательства (долги). Д) работы, услуги, информация; Е) А+Б+В+Г Ж) А+Б+В+Г+Д
19. Подходы к оценке:	А) Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Б) Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод В) Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения Г) Эксклюзивный подход представляет собой метод оценки, основанный на определении текущей стоимости земли с учетом формирования рентных доходов под влиянием дифференциальной ренты II. Д) А+Б+В+Г Е) А+Б+В
20. Основные этапы оценки (ФСО III):	А) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком. Б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. В) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Г) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки. Д) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке). Е) А+Б+В+Д Ж) А+Б+В+Г+Д

5. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ И НАВЫКОВ И ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

Критерии оценивания знаний обучающихся при проведении тестирования:

Результат тестирования оценивается по процентной шкале оценки. Каждому обучающемуся предлагается комплект тестовых заданий из 25 вопросов:

- **Отметка «отлично»** – 25-22 правильных ответов.
- **Отметка «хорошо»** – 21-18 правильных ответов.
- **Отметка «удовлетворительно»** – 17-13 правильных ответов.
- **Отметка «неудовлетворительно»** – менее 13 правильных ответов.

Критерии знаний при проведении зачета:

• **Оценка «зачтено»** должна соответствовать параметрам любой из положительных оценок («отлично», «хорошо», «удовлетворительно»).

• **Оценка «не зачтено»** должна соответствовать параметрам оценки «неудовлетворительно».

• **Отметка «отлично»** – выполнены все виды учебной работы, предусмотренные учебным планом. Обучающийся демонстрирует соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателям, оперирует приобретенными знаниями, умениями, навыками, применяет их в ситуациях повышенной сложности. При этом могут быть допущены неточности, затруднения при аналитических операциях, переносе знаний и умений на новые, нестандартные ситуации.

• **Отметка «хорошо»** – выполнены все виды учебной работы, предусмотренные учебным планом. Обучающийся демонстрирует соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателям, оперирует приобретенными знаниями, умениями, навыками, применяет их в стандартных ситуациях. При этом могут быть допущены незначительные ошибки, неточности, затруднения при аналитических операциях, переносе знаний и умений на новые, нестандартные ситуации.

• **Отметка «удовлетворительно»** – не выполнен один или более видов учебной работы, предусмотренных учебным планом. Обучающийся демонстрирует неполное соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателям, допускаются значительные ошибки, проявляется частичное отсутствие знаний, умений, навыков по ряду показателей, обучающийся испытывает значительные затруднения при оперировании знаниями и умениями при их переносе на новые ситуации.

• **Отметка «неудовлетворительно»** – не выполнены виды учебной работы, предусмотренные учебным планом. демонстрирует неполное соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателей,

допускаются значительные ошибки, проявляется отсутствие знаний, умений, навыков по большому ряду показателей, обучающийся испытывает значительные затруднения при оперировании знаниями и умениями при их переносе на новые ситуации.

6. ДОСТУПНОСТЬ И КАЧЕСТВО ОБРАЗОВАНИЯ ДЛЯ ЛИЦ С ОВЗ

При необходимости инвалидам и лицам с ограниченными возможностями здоровья предоставляется дополнительное время для подготовки ответа на зачете.

При проведении процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья могут использоваться собственные технические средства.

Процедура оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по дисциплине предусматривает предоставление информации в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации:

Для лиц с нарушениями зрения:	– в печатной форме увеличенным шрифтом, – в форме электронного документа.
Для лиц с нарушениями слуха:	– в печатной форме, – в форме электронного документа.
Для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата	– в печатной форме, аппарата: – в форме электронного документа.

При проведении процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по дисциплине обеспечивает выполнение следующих дополнительных требований в зависимости от индивидуальных особенностей, обучающихся:

а) инструкция по порядку проведения процедуры оценивания предоставляется в доступной форме (устно, в письменной форме);

б) доступная форма предоставления заданий оценочных средств (в печатной форме, в печатной форме увеличенным шрифтом, в форме электронного документа, задания зачитываются преподавателем);

в) доступная форма предоставления ответов на задания (письменно на бумаге, набор ответов на компьютере, устно).

При необходимости для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов процедура оценивания результатов обучения по дисциплине может проводиться в несколько этапов.

Проведение процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья допускается с использованием дистанционных образовательных технологий.