МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Казанский государственный аграрный университет»
(ФГБОУ ВО Казанский ГАУ)

Институт экономики

Кафедра экономики и организации производства

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебно-
воспитательной работе и
молодежной политике, доцент
_____ А.В. Дмитриев
«16» мая 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F6009FC37CC019368951F510A235A04
Владелец: Дмитриев Андрей Владимирович
Действителен: с 26.06.2024 до 19.09.2025

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

(Оценочные средства и методические материалы)
приложение к рабочей программе дисциплины

Направление подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) подготовки
«Землеустройство»

Форма обучения
очная, заочная

Казань – 2024

Составитель:
доцент, к.э.н., доцент — Захарова Галина Петровна
Должность, ученая степень, ученое звание — Ф.И.О.

Оценочные средства обсуждены и одобрены на заседании кафедры экономики и организации производства «23» апреля 2024 года (протокол № 9)

Заведующий кафедрой:
профессор, д.э.н., профессор — Мухаметгалиев Фарит Нургалиевич
Должность, ученая степень, ученое звание — Ф.И.О.

Рассмотрены и одобрены на заседании методической комиссии Института экономики «6» мая 2024 года (протокол № 12)

Председатель методической комиссии:
доцент, к.э.н., доцент — Авхадиев Фаяз Нурисламович
Должность, ученая степень, ученое звание — Ф.И.О.

Согласовано:
Директор Института экономики, к.э.н., доцент — Низамутдинов Марат Мингалиевич
Ф.И.О.

Протокол Ученого совета Института экономики № 8 от «6» мая 2024 года

1. ПЕРЕЧЕНЬ КОМПЕТЕНЦИЙ С УКАЗАНИЕМ ЭТАПОВ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

В результате освоения ОПОП по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, обучающийся должен овладеть следующими результатами обучения по дисциплине «Экономика недвижимости»:

Таблица 1.1 – Требования к результатам освоения дисциплины

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
ОПК-6. Способен принимать обоснованные решения в профессиональной деятельности, выбирать эффективные методы и технологии выполнения землеустроительных и кадастровых работ.	ОПКК-6.1 Выбирает эффективные способы и методы выполнения землеустроительных работ	**Знать**: о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. **Уметь:** использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. **Владеть:** навыки использования знаний о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

2. ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ НА РАЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ

Таблица 2.1 – Показатели и критерии определения уровня сформированности компетенций (интегрированная оценка уровня сформированности компетенций)

Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения	Оценка уровня сформированности			
		неудовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	отлично
ОПК-6.1 Выбирает эффективные способы и методы выполнения землеустроительных работ	**Знать**: о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.	Фрагментарные знания принципов, показателей и методик кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.	Общие, но не структурированные знания принципов, показателей и методик кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.	Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания принципов, показателей и методик кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.	Сформированные систематические знания принципов, показателей и методик кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.
	Уметь: использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.	Частично освоенное умение использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.	В целом успешное, но не систематически осуществляемое умение использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.	В целом успешное, но содержащее отдельные пробелы умение использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов	Сформированное умение использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

				недвижимости.	
	Владеть: навыки использования знаний о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.	Фрагментарное владение навыками использования знаний о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.	В целом успешное, но не систематическое владение навыками использования знаний о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.	В целом успешное, но содержащее отдельные пробелы владение навыками использования знаний о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.	Успешное и систематическое владение навыками использования знаний о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

Описание шкалы оценивания

1. Оценка «неудовлетворительно» ставится студенту, не овладевшему ни одним из элементов компетенции, т.е. обнаружившему существенные пробелы в знании основного программного материала по дисциплине (практике), допустившему принципиальные ошибки при применении теоретических знаний, которые не позволяют ему продолжить обучение или приступить к практической деятельности без дополнительной подготовки по данной дисциплине.

2. Оценка «удовлетворительно» ставится студенту, овладевшему элементами компетенции «знать», т.е. проявившему знания основного программного материала по дисциплине (практике) в объеме, необходимом для последующего обучения и предстоящей практической деятельности, знакомому с основной рекомендованной литературой, допустившему неточности в ответе на экзамене, но в основном обладающему необходимыми знаниями для их устранения при корректировке со стороны экзаменатора.

3. Оценка «хорошо» ставится студенту, овладевшему элементами компетенции «знать» и «уметь», проявившему полное знание программного материала по дисциплине (практике), освоившему основную рекомендованную литературу, обнаружившему стабильный характер знаний и умений и способному к их самостоятельному применению и обновлению в ходе последующего обучения и практической деятельности.

4. Оценка «отлично» ставится студенту, овладевшему элементами компетенции «знать», «уметь» и «владеть», проявившему всесторонние и глубокие знания программного материала по дисциплине (практике), освоившему основную и дополнительную литературу, обнаружившему творческие способности в понимании, изложении и практическом использовании усвоенных знаний.

5. Оценка «зачтено» соответствует критериям оценок от «отлично» до «удовлетворительно».

6. Оценка «не зачтено» соответствует критерию оценки «неудовлетворительно».

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

3.1 Типовые контрольные задания

ОПК-6.1 Выбирает эффективные способы и методы выполнения землеустроительных работ	
Задания закрытого типа	1. Сервитут – это… а) отрезок времени, когда объект существует и в нем можно жить и работать; б) искусственный объект недвижимости (постройка); в) передача недвижимости в государственную собственность в случае, если после смерти владельца нет наследников и не оставлено завещание о порядке использования недвижимости; 4) право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества.
	2. Право полного хозяйственного ведения распространяется на ……предприятия. а) государственные унитарные; б) частные; в) муниципальные унитарные; г) казенные.
	3. Какое ограничение имеет лицо, которому земельный участок предоставлен на правах постоянного (бессрочного) пользования? а) не имеет права застраивать участок сооружениями, предназначенными для собственного пользования; б) не имеет право использовать участок с целью извлечения дохода; в) не имеет права владения и пользования этим участком в пределах, установленных законом; г) нет правильного ответа.
	4. В каких случаях возникает необходимость в оценке недвижимости? а) привлечение новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций; б) операции купли-продажи или сдача в аренду; в) ликвидация объектов недвижимости; г) страхование; д) разрешение имущественных споров; е) всех вышеперечисленных.
	5. В соответствии с принципом……. любому типу землепользования должно соответствовать такое соотношение факторов производства, которое способно обеспечить максимальную стоимость земли при минимальных рисках ее освоения (застройки). а) ожидания; б) остаточной продуктивности; в) экономического равновесия; г) наиболее эффективного использования.

	6. Что такое экономический размер? а) доход, извлекаемый из земельной собственности; б) возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений с использованием современных технологий строительства в приемлемые сроки и с приемлемым качеством; в) способность недвижимости удовлетворять потребность пользователя в данном конкретном месте и в течение определенного времени; г) количество земли, которое необходимо для оптимальной ее застройки в соответствии с требованиями рынка в данном месте и в данное время.
	7. Возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений с использованием современных технологий строительства в приемлемые сроки и с приемлемым качеством отражает …. а) физическую осуществимость; б) юридическую правомочность; в) финансовую оправданность; г) нет правильного ответа.
	8. Назовите виды стоимости объекта недвижимости. а) инновационная; б) восстановительная; в) потребительская; г) ликвидационная; д) специализированная; е) первоначальная.
	9. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется исходя из….. а) принципа спроса и предложения; б) принципа наилучшего и наиболее эффективного использования; в) принципа соответствия; г) принципа ожидания.
	10. Что показывает ставка дисконтирования, используемая в методе дисконтирования денежных потоков при доходном подходе к оценке недвижимости? а) эффективность вложений на 1 рубль вложенных средств; б) прибыльность вложений в покупку объекта недвижимости; в) эффективность вложения капитала с учетом риска получения будущих доходов; г) нет правильного ответа.
	11. Норма возврата капитала – это… а) величина ежегодной потери стоимости капитала, инвестированного в объект недвижимости, за время использования объекта недвижимости после ввода в эксплуатацию; б) величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта; в) величина ежегодной потери стоимости капитала с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию; г) величина ежегодной потери стоимости капитала с момента создания объекта до даты оценки.
	12. При определении какого вида стоимости может быть учтен целевой уровень доходности конкретного покупателя? а) кадастровой, б) ликвидационной, в) справедливой, г) рыночной, д) инвестиционной.
	13. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

	основывается на… а) нормативном подходе; б) затратном подходе; в) сравнительном подходе; г) доходном подходе; д) все вышеперечисленное.
	14. Необходимым условием для использования затратного подхода является…. а) высокая степень развитости соответствующего сегмента рынка недвижимости; б) анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта; в) составление плана и договора на проведение оценки; г) детальная оценка затрат на строительство идентичного объекта.
	15. Назовите подходы, которые используются для оценки земли. а) затратный, сравнительный, доходный; б) затратный и сравнительный; в) доходный и сравнительный; г) затратный и доходный.
	16. Особенностью рынка земли является: а) нулевая эластичность предложения; б) нулевая эластичность спроса; в) отсутствие точки равновесия.
	17. Что понимается под опосредованным инвестированием? а) вложения в жилищные ценные бумаги, обеспеченные объектами недвижимости или ипотечными кредитами (закладными); б) вложения в создание (развитие) объектов недвижимости, реконструкцию или техническое перевооружение предприятий (имущественных комплексов); в) вложения на приобретение имущественных прав и прав владения (оцениваемых денежным эквивалентом) земельными участками, зданиями, имущественным комплексом; сертификатов и лицензий, патентов на изобретения, свидетельств на новые технологии, полезные модели, товарные знаки, фирменные наименования; г) вложение средств гражданами в акции, облигации и другие ценные бумаги, а также инвестиции предприятий и организаций с негосударственной формой собственности.
	18. Установите последовательность этапов реализации метода выделения стоимости участка. а) расчет стоимости замещения/воспроизводства улучшений оцениваемого участка земли; б) определение элементов сравнения объекта оценки с его аналогами; в) корректировка по каждому элементу сравнения цен участков-аналогов; г) определение по каждому элементу сравнения характера, степени отличий каждого объекта-аналога от оцениваемого объекта; д) определение рыночной стоимости оцениваемого участка по формуле "Рыночная стоимость единого объекта недвижимости минус Стоимость замещения или воспроизводства улучшений"; е) определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогичных объектов недвижимости;

	ж) определение по каждому элементу сравнения корректировок цен объектов-аналогов исходя из характера и степени отличий аналогов от оцениваемого объекта недвижимости.
	19. Метод, последним этапом которого является определение стоимости участка земли путем дисконтирования доходов и расходов - это метод: а) капитализации земельной ренты; б) предполагаемого использования; в) остатка.
	20. К методам доходного подхода относят.. а) выделения; б) остатка; в) капитализации земельной ренты; г) распределения; д) предполагаемого использования; е) сравнения продаж.
	21. Перечислите субъекты инвестиционной деятельности в сфере недвижимости. а) застройщики; б) банковские организации; в) организации социальной сферы; г) верны все ответы.
	22. Какова доля собственных средств в общем объеме инвестирования в недвижимость? а) 70%; б) 93%; в) 85%; г) 80,0%.
	23. Какие инвестиции преобладают в отечественной экономике? а) финансовые; б) реальные; в) частные; г) государственные.
Задания открытого типа	1. Площадь помещения предназначенная для сдачи в аренду 1 500 кв.м, сдана в аренду по 300 д.е.за кв. м. в мес. Потери от недозагрузки и неплатежей составляют 10 %. Операционные расходы составляют 20 % от действительного валового дохода. Ставка капитализации 17 %. Рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости.
	2. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 2000 кв. м. Из них 600 кв. м занято арендодателем, остальная площадь сдается в аренду по 800 д.е. за кв.м в месяц. Эксплуатационные расходы составляют 25% от ДВД. Определить величину ЧОД для целей оценки рыночной стоимости объекта и на основании этого рассчитать стоимость объекта недвижимости, если известно, что ставка капитализации для подобных объектов составляет 12 %.
	3. Оценить функциональное устаревание гостиницы, номера которой не оборудованы душевыми кабинами. Коэффициент капитализации – 20 %. Чистый операционный доход оцениваемого объекта –800000 д.е. в год. Годовой чистый операционный доход аналогичной гостиницы, оснащенной душевыми кабинами,– 820 000 д.е.

	4. В три земельных участка осуществлены одинаковые капиталовложения по 2,5 млн.руб. Средняя норма прибыли составила 10 %. С первого участка получен урожай в 30 ц, со второго – 35 ц, с третьего – 40 ц. Рыночная цена 1 ц оказалась выше общественной цены производства на 2 000 руб. Необходимо рассчитать размер абсолютной и дифференциальной земельной ренты от каждого участка.
	5. Рассчитать стоимость земельного участка при условии, что годовая процентная ставка составила 10 %, ежегодный доход от использования земли – 200 000 руб.
	6. Себестоимость 1 т ячменя, выращиваемого на 1-м участке, составляет 17 000 руб., на 2-м - 24 000 руб., на 3-м - 35 000 руб. Цена 1 т ячменя - 35 000 руб. Определите дифференциальную ренту, получаемую на 1-м и 2-м участках при урожае в 60 т.
	7. Предприятие направило свои инвестиционные ресурсы на внедрение новой технологии 250 тыс.руб., подготовку нового персонала взамен уволившихся – 140 тыс.руб., поглощение конкурирующих фирм – 400 тыс.руб., простое воспроизводство основных фондов – 150 тыс.руб., организацию выпуска товаров, пользующихся спросом – 250 тыс.руб. На основании приведенной информации определите инвестиционную политику предприятия, рассчитайте суммы пассивных и активных инвестиций.

3.2 Типовые вопросы

ОПК-6.1 Выбирает эффективные способы и методы выполнения землеустроительных работ

1. В каких случаях целесообразно или единственно возможно применение затратного подхода?
2. С учётом каких различий может быть скорректирована стоимость сравнительной единицы аналога?
3. Какие существуют варианты использования метода разбивки по компонентам?
4. Что предусматривает сметный метод расчета стоимости объекта недвижимости?
5. Установите алгоритм расчета стоимости объекта недвижимости с применением метода дисконтирования денежного потока.
6. Охарактеризуйте виды доходов при оценке недвижимости методом дисконтирования денежного потока.
7. Какие недостатки имеет метод капитализации доходов?
8. Что отличает землю от других объектов недвижимости?
9. В чём суть земельных отношений?
10. На основе каких факторов формируется ценность земельного участка?
11. Опишите важнейшие экономические характеристики земли.
12. Для чего производятся компенсационные платежи?
13. Какие задачи решаются методами землеустройства?
14. Перечислите условия применения сравнительного подхода оценки недвижимости.
15. Какие сведения содержит земельный кадастр?
16. С какой целью осуществляется кадастровая оценка земель?
17. Какие принципы необходимо соблюдать при оценке земель?
18. Раскройте этапы проведения оценки земель.
19. Назовите основные виды стоимости земель.

20. Какова последовательность этапов построения статистической модели оценки кадастровой стоимости?

4. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

Для проведения процедуры оценивания знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций по дисциплине «Экономика недвижимости» применяются следующие методические материалы:

Промежуточная аттестация проводится в форме зачета.

Критерии оценки уровня знаний студентов с использованием теста на зачете по учебной дисциплине

Оценка	Характеристики ответа студента
Зачет	51- 100%
Незачет	Менее 51 %

Практические занятия оцениваются по самостоятельности выполнения работы, активности работы в аудитории, правильности выполнения заданий, уровня подготовки к занятиям.

Самостоятельная работа оценивается по качеству и количеству выполненных домашних работ, грамотности в оформлении, правильности выполнения.