

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Верисокин Александр Евгеньевич
Должность: И.о. декана факультета нефтегазовой инженерии
Дата подписания: 11.06.2024
Уникальный программный ключ:
fd7a4d68f83235300c43c0b6f10966ab195a1d08

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УТВЕРЖДАЮ
Декан факультета нефтегазовой
инженерии, канд. техн. наук
Верисокин А.Е.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ
«Оценка стоимости городских земель»

Направление подготовки/специальность	21.04.02 Землеустройство и кадастры	
Направленность (профиль)/специализация	Городской кадастр	
Год начала обучения	2026	
Форма обучения	очная	заочная
Реализуется в семестре	2	4

Введение

1. Назначение данного ФОС – оценка компетенций, формирующихся у студентов в рамках лекционных, практических занятий и самостоятельной работы по дисциплине «Оценка стоимости городских земель». Текущий контроль по данной дисциплине – вид систематической проверки знаний, умений, навыков студентов. Задачами текущего контроля являются получение первичной информации о ходе и качестве освоения компетенций, а также стимулирование регулярной целенаправленной работы студентов.

2. ФОС является приложением к программе дисциплины «Оценка стоимости городских земель».

3. Разработчик: Белова А.В., канд. геогр. наук, доцент, зав. базовой кафедрой ведения ЕГРН.

4. Проведена экспертиза ФОС.

Члены экспертной группы:

Председатель Вержбицкий В.В. – председатель УМК ФНГИ

Члены комиссии:

Белова А.В. – заведующая базовой кафедрой ведения ЕГРН

Полушковский Б.В. – доцент базовой кафедры ведения ЕГРН

Представитель организации-работодателя Веселов А.Н. – директор ООО «Шпаковский гипрозем».

Экспертное заключение: фонд оценочных средств соответствует образовательным программам по всем специальностям и направлениям подготовки университетского профиля и рекомендуется для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации студентов.

Экспертное заключение: ФОС соответствует требованиям.

5. Срок действия ФОС определяется сроком реализации образовательной программы.

1. Описание критериев оценивания компетенции на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Компетенция (ии), индикатор (ы)	Уровни сформированности компетенци(ий),			
	Минимальный уровень не достигнут (Неудовлетворительно) 2 балла	Минимальный уровень (удовлетворительно) 3 балла	Средний уровень (хорошо) 4 балла	Высокий уровень (отлично) 5 баллов
Компетенция: способен решать экономические и инженерно-технические задачи с использованием современных технологий и средств (ПК-8)				
Результаты обучения по дисциплине (модулю): Индикатор: ПК-8 И-1 Владеет методами применения различных координатных систем при сборе, хранении и обработке пространственно-временной информации	Результат владения методами применения различных координатных систем при сборе, хранении и обработке пространственно-временной информации, является не верным. Отчётные документы содержат принципиальные ошибки	Результат владения методами применения различных координатных систем при сборе, хранении и обработке пространственно-временной информации, является верным, но использованы не корректные методы решения задачи. Не представлены ключевые (значимые данные)	Результат владения методами применения различных координатных систем при сборе, хранении и обработке пространственно-временной информации, является верным. Отчётные документы содержат незначительные ошибки. Не представлены отдельные данные, которые являются дополнительными, но не влияют на общий результат.	Результат владения методами применения различных координатных систем при сборе, хранении и обработке пространственно-временной информации, является верным. Отчётные документы не содержат ошибки, представлены примеры
Компетенция: Способен изучать и анализировать рынок недвижимого имущества по определению стоимости недвижимого имущества (ПК-12)				
Результаты обучения по дисциплине (модулю): Индикатор: ПК-12 И-1 Изучает и анализирует рынок недвижимого имущества	Не способен анализировать эффективность решения инженерно-технических задач с использованием современных технологий и средств	Способен анализировать эффективность решения инженерно-технических задач с использованием современных технологий и средств	Способен анализировать эффективность решения инженерно-технических задач с использованием современных технологий и средств	Способен полно анализировать эффективность решения инженерно-технических задач с использованием современных технологий и средств

Результаты обучения по дисциплине (модулю): <i>Индикатор:</i> ПК-12 И-2 Участвует в установлении технических и правовых параметров, влияющих на определение стоимости недвижимого имущества	Не способен устанавливать параметры, влияющие на стоимость недвижимости	Способен устанавливать параметры, влияющие на стоимость недвижимости	Способен устанавливать параметры, влияющие на стоимость недвижимости	Способен устанавливать параметры, влияющие на стоимость недвижимости
Результаты обучения по дисциплине (модулю): <i>Индикатор:</i> ПК-12 И-3 Анализирует информацию о недвижимом имуществе и совокупности прав на него	Не способен анализировать информацию о недвижимом имуществе и совокупности прав на него	Способен анализировать информацию о недвижимом имуществе и совокупности прав на него	Способен анализировать информацию о недвижимом имуществе и совокупности прав на него	Способен анализировать информацию о недвижимом имуществе и совокупности прав на него

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОВЕРКИ УРОВНЯ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ

Номер задания	Правильный ответ	Содержание вопроса	Компетенция
1.	а	Ретроспективный анализ — анализ будущих доходов и расходов, так ли это: а) нет б) да в) отчасти	ПК – 8
2.	б	2. Метод капитализации — метод такого подхода: а) приходного б) доходного в) отходного	ПК – 8
3.	в	3. Составляет период времени от даты оценки до окончания экономической жизни здания: а) производственный процесс б) оставшийся срок физической жизни в) оставшийся срок экономической жизни	ПК – 8
4.	а	4. Метод срока жизни — способ определения ... износа без учета реальных условий эксплуатации: а) физического б) химического в) экономического	ПК – 8
5.	в	5. Организационные расходы — затраты, связанные с образованием ... лица: а) частного б) физического в) юридического	ПК – 8
6.	б	6. Как называется деятельность, основной задачей которой является получение прибыли: а) создание ассоциаций б) бизнес в) приватизация	ПК – 8
7.	в	7. Принцип замещения используется при определении стоимости:	ПК – 8

		а) сравнительным подходом б) доходным подходом в) сравнительным и затратным подходом	
8.	а	8. Что предполагает рыночная стоимость: а) наличие открытого рынка б) закрытость информации в) возможность оплаты по бартеру	ПК – 8
9.	в	9. Достоверная информация об объектах-аналогах — единственное условие применимости рыночного подхода, так ли это: а) отчасти б) да в) нет	ПК – 8
10.	б	10. Отсутствие материально-вещественной формы — признак, присущий движимому имуществу, так ли это: а) да б) нет в) отчасти	ПК – 8
11.	а	11. Как называется вероятность получения в будущем дохода, совпадающего с прогнозной величиной: а) риск б) экономия в) ожидание	ПК - 12
12.	б	12. Образуется за счет переоценки основных средств по решению правительства в сторону увеличения их стоимости, а также за счет разницы от продажи собственных ценных бумаг: а) уставный капитал б) добавочный капитал в) пассив баланса	ПК - 12
13.	а	13. Какое название носит метод доходного подхода, применимый для оценки стоимости фирм с постоянным и неизменным денежным потоком: а) капитализации б) дисконтирования в) кредитования	ПК - 12

14.	в	14. Стоимость воспроизводства — стоимость объекта, имеющего аналогичные потребительские свойства с оцениваемым, но построенного по современным технологиям и из современных материалов, так ли это: а) да б) отчасти в) нет	ПК - 12
15.	а	15. Как называются объекты долгосрочного вложения, имеющие стоимостную оценку, но не являющиеся вещественными ценностями: а) нематериальные активы б) оборотные средства в) основные средства	ПК - 12
16.	б	16. В деятельности АО исключительную важность имеет вопрос об определении: а) экономической ситуации в стране б) рыночной стоимости имущества и акций в) социального кризиса в стране	ПК - 12
17.	в	17. Что включает группа принципов, связанных с рыночной средой: а) полезность б) остаточную продуктивность в) зависимость	ПК - 12
18.	б	18. Для оценки бизнеса используется метод: а) изымания активов б) ликвидационной стоимости в) освобождения от гудвилла	ПК - 12
19.	в	19. Для количественного выражения возврата инвестиций применяются показатели, называемые: а) общими показателями б) инвестированными в) нормами возврата	ПК - 12
20.	б	20. Как называются денежные суммы, возникающие в определенной хронологической последовательности: а) бюллетени б) денежный поток в) доход на инвестиции	ПК - 12

21.	а	21. Неисключительная лицензия — лицензия, дающая лицензиату право на согласованных условиях и территории и в течение оговоренного срока использовать предмет лицензии монопольным образом, так ли это: а) нет б) да в) отчасти	ПК - 12
22.	в	23. Первое дело оценщика: а) сбор и анализ информации б) составление отчета об оценке в) определение цели оценки	ПК - 12
23.	б	24. Наличие определенной истории хозяйственной деятельности — одно из условий применимости метода: а) дисконтирования политических потоков б) дисконтирования денежных потоков в) сконтирования денежных потоков	ПК - 12
24.		Расскажите, на каких принципах оценки базируется доходный подход.	ПК – 8
25.		Раскройте понятие «рыночная стоимость объекта недвижимости».	ПК – 8
26.		Перечислите этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка.	ПК – 8
27.		Дайте определение, что такое «износ объекта недвижимости», и перечислите виды износов.	ПК – 8
28.		Поясните, на каких принципах оценки базируется сравнительный подход.	ПК – 8
29.		Раскройте понятие коэффициента капитализации и расскажите о методах его расчёта.	ПК – 8
30.		Перечислите признаки, по которым может проводиться сегментирование земельного рынка.	ПК – 8
31.		Расскажите об особенностях метода капитализации земельной ренты.	ПК – 8
32.		Перечислите специфические особенности земли, как объекта оценки.	ПК – 8
33.		Раскройте экономическое содержание доходного подхода при оценке земельных участков.	ПК – 8
34.		Назовите основные группы и содержание принципов оценки недвижимости.	ПК – 8
35.		Опишите алгоритм расчёта рыночной стоимости земельного участка методом выделения.	ПК – 8

36.		Раскройте понятие «чистый операционный доход», порядок его расчёта.	ПК – 8
37.		Перечислите этапы расчёта рыночной стоимости земельных участков методом распределения.	ПК – 8
38.		Напишите основную формулу расчета стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода, дайте определение элементам, входящим в неё.	ПК – 8
39.		Раскройте содержание сравнительного подхода оценки недвижимости на примере метода сравнения продаж	ПК – 8
40.		Раскройте понятие «недвижимость», расскажите о классификации объектов недвижимости.	ПК – 8
41.		Раскройте содержание метода остатка при оценке земельных участков.	ПК – 8
42.		Назовите методы расчёта общего износа, применяемые при расчёте стоимости капитальных строений.	ПК – 8
43.		Расскажите об оценке стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.	ПК – 8
44.		Перечислите виды оценки недвижимости и раскройте условия их применения.	ПК – 8
45.		Расскажите об оценке стоимости земли по условиям инвестиционных контрактов.	ПК – 8
46.		Раскройте содержание принципа наиболее эффективного использования земли (НЭИ).	ПК – 8
47.		Перечислите элементы сравнения, используемые при анализе степени сопоставимости оцениваемого участка и участков-аналогов.	ПК – 8
48.		Расскажите о взаимосвязи назначения оценки и виде определяемой стоимости.	ПК – 8
49.		Раскройте содержание затратного подхода оценки недвижимости и назовите принципы, положенные в его основу.	ПК – 8
50.		Дайте определение «экономическому износу» объекта недвижимости.	ПК – 8
51.		Объясните, почему метод выделения одновременно относится к сравнительному и затратному подходам.	ПК – 8
52.		Расскажите о методах расчёта физического износа улучшений (зданий, строений, сооружений).	ПК – 8
53.		Дайте юридическое определение понятию «земельно-имущественный комплекс».	ПК – 8
54.		Перечислите методы, применяемые для оценки недвижимости в рамках доходного подхода, и расскажите об условиях их применения.	ПК - 12
55.		Раскройте содержание метода дисконтирования, применяемого при оценке	ПК - 12

		незастроенных земельных участков для девелопмента, и перечислите его модификации.	
56.		Дайте определение стоимости воспроизводства и стоимости замещения улучшений (зданий, строений и сооружений), имеющих на земельном участке.	ПК - 12
57.		Раскройте содержание затратного подхода оценки недвижимости и назовите принципы, положенные в его основу.	ПК - 12
58.		Дайте определение «экономическому износу» объекта недвижимости.	ПК - 12
59.		Объясните, почему метод выделения одновременно относится к сравнительному и затратному подходам.	ПК - 12
60.		Расскажите о методах расчёта физического износа улучшений (зданий, строений, сооружений).	ПК - 12
61.		Расскажите, на каких принципах оценки базируется доходный подход.	ПК - 12
62.		Раскройте понятие «рыночная стоимость объекта недвижимости».	ПК - 12
63.		Перечислите этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка.	ПК - 12
64.		Дайте определение, что такое «износ объекта недвижимости», и перечислите виды износов.	ПК - 12
65.		Поясните, на каких принципах оценки базируется сравнительный подход.	ПК - 12
66.		Раскройте понятие коэффициента капитализации и расскажите о методах его расчёта.	ПК - 12
67.		Перечислите признаки, по которым может проводиться сегментирование земельного рынка.	ПК - 12
68.		Расскажите об особенностях метода капитализации земельной ренты.	ПК - 12
69.		Перечислите специфические особенности земли, как объекта оценки.	ПК - 12
70.		Раскройте экономическое содержание доходного подхода при оценке земельных участков.	ПК - 12
71.		Назовите основные группы и содержание принципов оценки недвижимости.	ПК - 12
72.		Опишите алгоритм расчёта рыночной стоимости земельного участка методом выделения.	ПК - 12
73.		Раскройте понятие «чистый операционный доход», порядок его расчёта.	ПК - 12
74.		Перечислите этапы расчёта рыночной стоимости земельных участков методом распределения.	ПК - 12
75.		Напишите основную формулу расчета стоимости объекта недвижимости в	ПК - 12

		рамках доходного подхода, дайте определение элементам, входящим в неё.	
76.		Раскройте содержание сравнительного подхода оценки недвижимости на примере метода сравнения продаж	ПК - 12
77.		Раскройте понятие «недвижимость», расскажите о классификации объектов недвижимости.	ПК - 12
78.		Раскройте содержание метода остатка при оценке земельных участков.	ПК - 12
79.		Назовите методы расчёта общего износа, применяемые при расчёте стоимости капитальных строений.	ПК - 12
80.		Расскажите об оценке стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.	ПК - 12
81.		Перечислите виды оценки недвижимости и раскройте условия их применения.	ПК - 12
82.		Расскажите об оценке стоимости земли по условиям инвестиционных контрактов.	ПК - 12
83.		Раскройте содержание принципа наиболее эффективного использования земли (НЭИ).	ПК - 12
84.		Перечислите элементы сравнения, используемые при анализе степени сопоставимости оцениваемого участка и участков-аналогов.	ПК - 12
85.		Расскажите о взаимосвязи назначения оценки и виде определяемой стоимости.	ПК - 12
86.		Раскройте содержание затратного подхода оценки недвижимости и назовите принципы, положенные в его основу.	ПК - 12
87.		Дайте определение «экономическому износу» объекта недвижимости.	ПК - 12
88.		Объясните, почему метод выделения одновременно относится к сравнительному и затратному подходам.	ПК - 12
89.		Расскажите о методах расчёта физического износа улучшений (зданий, строений, сооружений).	ПК - 12
90.		Дайте юридическое определение понятию «земельно-имущественный комплекс».	ПК - 12

2. Описание шкалы оценивания

Рейтинговая система оценки не предусмотрена для студентов, обучающихся на образовательных программах уровня высшего образования магистратуры.

3. Критерии оценивания компетенций*

Оценка **«зачтено»** выставляется студенту, если он проводит анализ и систематизацию психологической информации по поставленной задаче по проблемам управления, определяет варианты решения управленческих задач, анализирует отклонения в работе команды и намечает путь их решения; правильно выбирает методы командного взаимодействия в совместной работе в рамках поставленной задачи, четко и точно определяет цель и задачи команды для получения оптимальных результатов совместной работы ее членов, обосновывает необходимость и содержание коррекционных мероприятий на основе понимания содержания оценочной деятельности.

Оценка **«не зачтено»** выставляется студенту, если допускает существенные ошибки в проведении анализа и систематизации психологической информации по поставленной задаче по проблемам управления, не может точно определить варианты решения управленческих задач, не способен проанализировать и выделить отклонения в работе команды, наметить путь их решения; неправильно определяет методы командного взаимодействия в совместной работе в рамках поставленной задачи, не может четко и точно определить цель и задачи команды, необходимые для получения оптимальных результатов совместной работы ее членов, при определении содержания коррекционных мероприятий допускает существенные ошибки, при ответе не опирается на знания оценки объектов недвижимости.