

## Оценочные материалы при формировании рабочих программ дисциплин (модулей)

**Направление подготовки / специальность:** Строительство

**Профиль / специализация:** Организация инвестиционно-строительной деятельности

**Дисциплина:** Анализ наилучшего использования земельного участка. Концепция эффективного объекта недвижимости

**Формируемые компетенции:** ПК-5

### 1. Описание показателей, критериев и шкал оценивания компетенций.

Показатели и критерии оценивания компетенций

Объект оценки	Уровни сформированности компетенций	Критерий оценивания результатов обучения
Обучающийся	Низкий уровень Пороговый уровень Повышенный уровень	Уровень результатов обучения не ниже порогового

Шкалы оценивания компетенций при сдаче экзамена или зачета с оценкой

Достигнутый уровень результата обучения	Характеристика уровня сформированности компетенций	Шкала оценивания Экзамен или зачет с оценкой
Низкий уровень	Обучающийся: -обнаружил пробелы в знаниях основного учебно-программного материала; -допустил принципиальные ошибки в выполнении заданий, предусмотренных программой; -не может продолжить обучение или приступить к профессиональной деятельности по окончании программы без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.	Неудовлетворительно
Пороговый уровень	Обучающийся: -обнаружил знание основного учебно-программного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебной и предстоящей профессиональной деятельности; -справляется с выполнением заданий, предусмотренных программой; -знаком с основной литературой, рекомендованной рабочей программой дисциплины; -допустил неточности в ответе на вопросы и при выполнении заданий по учебно-программному материалу, но обладает необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя.	Удовлетворительно
Повышенный уровень	Обучающийся: - обнаружил полное знание учебно-программного материала; -успешно выполнил задания, предусмотренные программой; -усвоил основную литературу, рекомендованную рабочей программой дисциплины; -показал систематический характер знаний учебно-программного материала; -способен к самостоятельному пополнению знаний по учебно-программному материалу и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности	Хорошо

Высокий уровень	Обучающийся: -обнаружил всесторонние, систематические и глубокие знания учебно-программного материала; -умеет свободно выполнять задания, предусмотренные программой; -ознакомился с дополнительной литературой; -усвоил взаимосвязь основных понятий дисциплин и их значение для приобретения профессии; -проявил творческие способности в понимании учебно- программногo материала.	Отлично
-----------------	--	---------

Описание шкал оценивания

Компетенции обучающегося оценивается следующим образом:

Планируемый уровень результатов освоения	Содержание шкалы оценивания достигнутого уровня результата обучения			
	Неудовлетворительно Не зачтено	Удовлетворительно Зачтено	Хорошо Зачтено	Отлично Зачтено
Знать	Неспособность обучающегося самостоятельно продемонстрировать наличие знаний при решении заданий, которые были представлены преподавателем вместе с образцом их решения.	Обучающийся способен самостоятельно продемонстрировать наличие знаний при решении заданий, которые были представлены преподавателем вместе с образцом их решения.	Обучающийся демонстрирует способность к самостоятельному применению знаний при решении заданий, аналогичных тем, которые представлял преподаватель, и при его консультативной поддержке в части современных проблем.	Обучающийся демонстрирует способность к самостоятельному применению знаний в выборе способа решения неизвестных или нестандартных заданий и при консультативной поддержке в части междисциплинарных связей.
Уметь	Отсутствие у обучающегося самостоятельности в применении умений по использованию методов освоения учебной дисциплины.	Обучающийся демонстрирует самостоятельность в применении умений решения учебных заданий в полном соответствии с образцом, данным преподавателем.	Обучающийся продемонстрирует самостоятельное применение умений решения заданий, аналогичных тем, которые представлял преподаватель, и при его консультативной поддержке в части современных проблем.	Обучающийся демонстрирует самостоятельное применение умений решения неизвестных или нестандартных заданий и при консультативной поддержке преподавателя в части междисциплинарных связей.
Владеть	Неспособность самостоятельно проявить навык решения поставленной задачи по стандартному образцу повторно.	Обучающийся демонстрирует самостоятельность в применении навыка по заданиям, решение которых было показано преподавателем	Обучающийся демонстрирует самостоятельное применение навыка решения заданий, аналогичных тем, которые представлял преподаватель, и при его консультативной поддержке в части современных проблем.	Обучающийся демонстрирует самостоятельное применение навыка решения неизвестных или нестандартных заданий и при консультативной поддержке преподавателя в части междисциплинарных связей

2. Перечень вопросов и задач к экзаменам, зачетам, курсовому проектированию, лабораторным

## занятиям. Образец экзаменационного билета.

Примерный перечень вопросов к зачету.

Компетенция \_\_ПК-5\_\_:

1. Дайте определение земельного участка
2. Что такое экономическая стоимость земельного участка?
3. Как рассчитывается рыночная стоимость земельного участка?
4. Назовите этапы процедуры оценки
5. Опишите два варианта выполнения анализа наилучшего использования
6. Назовите четыре критерия анализа наилучшего использования
7. Назовите методы оценки стоимости земельного участка затратным подходом
8. Имеются данные о цене продажи незастроенного земельного участка аналога и его характеристики по сравнению с оцениваемым участком: Цена — \$50 000.  
*Условия финансирования — на 10% лучше, чем у оцениваемого участка;*  
*Дата продажи — 0,5 года назад;*  
*Местоположение — на 15% лучше оцениваемого;*  
*Удобства — на 10% хуже, чем у оцениваемого;*  
*Топография на 20% лучше, чем у оцениваемого.*  
Определить стоимость оцениваемого участка.
9. Имеются данные о ценах продаж трех земельных участков с улучшениями, а также, найденные оценщиком, доли стоимости земли по каждому объекту. Определить стоимость свободного земельного участка, находящегося в ближайшем окружении с проданными земельными участками.  
1) 450000 \$ доля земли 15%  
2) 510000 \$ доля земли 23%  
3) 490000 \$ доля земли 20%
10. Задача. Нужно определить стоимость земельного участка, предоставляемого под строительство рынка. Капитальные вложения составляют 300000\$, возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу, планируемый доход на инвестиции — 19%, срок экономической жизни — 30 лет. При анализе эксплуатации действующих рынков с аналогичным местоположением получены следующие данные: На рынке 30 павильонов; средний доход от павильона в месяц составляет 120\$;
- 11 Задача. Стоимость здания с учетом износа — \$2500000 (Vv). Общий чистый операционный доход от объекта недвижимости — \$820000 (I). Требуется определить стоимость земли (VL), ставка капитализации здания  $RB = 18\%$ , для земли  $RL = 15\%$
- 12 Задача. Участок земли площадью 10000 м<sup>2</sup> был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 300 руб/м<sup>2</sup> в год. Коэффициент капитализации земли равен 12%. Определить стоимость земельного участка.
13. Назовите основные факторы, влияющие на стоимость сельскохозяйственных угодий
14. Какие земли являются землями сельскохозяйственного назначения
15. Какие земли относятся к сельскохозяйственным угодьям
16. Дайте понятие сельскохозяйственного имущественного комплекса
17. Перечислите составные части сельскохозяйственного имущественного комплекса
18. Какие культуры относятся к многолетним насаждениям ?
19. На какие основные группы лесопользования поделены все леса в России?
20. Дайте определение лесным и нелесным землям
21. Что относится к недревесным ресурсам?
  22. Назовите основные цели оценки ресурсов
  23. Что такое оборот вырубki?
  24. Что означает компондирование и дисконтирование доходов?
  25. Что влияет на величину стоимости леса?
  26. Приведите формулу Фаустмана и распишите что означают слагаемые этой формулы
  27. Что такое горная рента?
  28. На какие категории разделяют ресурсы полезных ископаемых по степени изученности?
  29. Что такое недра?
  30. Как определяется фактор истощения недр?
  31. Назовите основные сроки пользования недрами
  32. Назовите факторы, влияющие на стоимостную оценку месторождений полезных ископаемых
  33. Что входит в структуру затрат при оценке полезных ископаемых?
  34. Как определяется коэффициент изменения уровня мировых цен (У)?

- 35. Что такое экосистема?
- 36. Что такое природный комплекс?
- 37. Что относится к землям особо-охраняемых территорий и объектов?
- 38. Перечислите методы определения экономической ценности природных благ
- 39. Приведите формулу экономической оценки воздействия на окружающую среду

### 3. Тестовые задания. Оценка по результатам тестирования.

Примерные задания теста

Задание 1 (ПК-5)

Выберите правильный вариант ответа.

Условие задания: **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.

Задание 2 (ПК-5)

Выберите правильный вариант ответа.

Условие задания: **Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от ЗУ можно получить при соблюдении оптимальных величин его составляющих, называется:**

- а) принцип остаточной продуктивности;
- б) принцип сбалансированности;
- в) принцип спроса и предложения.

Задание 3 (ПК-5)

Выберите правильный вариант ответа.

Условие задания: **Ценность ЗУ как объекта недвижимости будет выше:**

- а) чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке;
- б) если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне;
- в) если он вдали от транспортных сетей.

Задание 4 (ПК-5)

Выберите правильный вариант ответа.

Условие задания: **Рыночную стоимость может превышать:**

- а) кадастровая стоимость;
- б) ликвидационная стоимость;
- в) инвестиционная стоимость.

Задание 5 (ПК-5)

Выберите правильный вариант ответа.

Условие задания: **Что из нижеперечисленного не относится к процедуре оценки земельного участка?**

- а) анализ наиболее эффективного использования;
- б) сбор, проверка и анализ информации;
- в) оплата услуг оценщика,

Задание 6 (ПК-5)

Выберите правильный вариант ответа.

Условие задания: **Какие факторы не учитываются при определении наиболее эффективного использования земельного участка:**

- а) градостроительные ограничения;
- б) перспективы развития региона;
- в) уровень инфляции.

Полный комплект тестовых заданий в корпоративной тестовой оболочке АСТ размещен на сервере УИТ ДВГУПС, а также на сайте Университета в разделе СДО ДВГУПС (образовательная среда в личном кабинете преподавателя).

Соответствие между бальной и рейтинговой системами оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, устанавливается посредством следующей таблицы:

Объект оценки	Показатели оценивания результатов обучения	Оценка	Уровень результатов обучения
Обучающийся	60 баллов и менее	«Неудовлетворительно»	Низкий уровень
	74 – 61 баллов	«Удовлетворительно»	Пороговый уровень
	84 – 77 баллов	«Хорошо»	Повышенный уровень
	100 – 85 баллов	«Отлично»	Высокий уровень

#### 4. Оценка ответа обучающегося на вопросы, задачу (задание) экзаменационного билета, зачета, курсового проектирования.

Оценка ответа обучающегося на вопросы, задачу (задание) экзаменационного билета, зачета

Элементы оценивания	Содержание шкалы оценивания			
	Неудовлетворительно	Удовлетворительно	Хорошо	Отлично
	Не зачтено	Зачтено	Зачтено	Зачтено
Соответствие ответов формулировкам вопросов (заданий)	Полное несоответствие по всем вопросам	Значительные погрешности	Незначительные погрешности	Полное соответствие
Структура, последовательность и логика ответа. Умение четко, понятно, грамотно и свободно излагать свои мысли	Полное несоответствие критерию.	Значительное несоответствие критерию	Незначительное несоответствие критерию	Соответствие критерию при ответе на все вопросы.
Знание нормативных, правовых документов и специальной литературы	Полное незнание нормативной и правовой базы и специальной литературы	Имеют место существенные упущения (незнание большей части из документов и специальной литературы по названию, содержанию и т.д.).	Имеют место несущественные упущения и незнание отдельных (единичных) работ из числа обязательной литературы.	Полное соответствие данному критерию ответов на все вопросы.
Умение увязывать теорию с практикой, в том числе в области профессиональной работы	Умение связать теорию с практикой работы не проявляется.	Умение связать вопросы теории и практики проявляется редко	Умение связать вопросы теории и практики в основном проявляется.	Полное соответствие данному критерию. Способность интегрировать знания и привлекать сведения из различных научных сфер

<p>Качество ответов на дополнительные вопросы</p>	<p>На все дополнительные вопросы преподавателя даны неверные ответы.</p>	<p>Ответы на большую часть дополнительных вопросов преподавателя даны неверно.</p>	<p>1. Даны неполные ответы на дополнительные вопросы преподавателя. 2. Дан один неверный ответ на дополнительные вопросы преподавателя.</p>	<p>Даны верные ответы на все дополнительные вопросы преподавателя.</p>
---	--	--	---	--

Примечание: итоговая оценка формируется как средняя арифметическая результатов элементов оценивания.