

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ
ПРИЕМ 2018 г.
ФОРМА ОБУЧЕНИЯ очная**

Оценка объектов земельно-имущественного комплекса

Направление подготовки	21.03.02 Землеустройство и кадастры		
Образовательная программа (направленность (профиль))	Землеустройство		
Специализация	Землеустройство		
Уровень образования	высшее образование - бакалавриат		
Курс	4	семестр	7
Трудоемкость в кредитах (зачетных единицах)	3		

Заведующий кафедрой - руководитель отделения геологии на правах кафедры Руководитель ООП Преподаватель		Гусева Н.В.
		Козина М.В.
		Козина М.В.

2020 г.

1. Роль дисциплины «Оценка объектов земельно-имущественного комплекса» в формировании компетенций выпускника:

Элемент образовательной программы (дисциплина, практика, ГИА)	Семестр	Код компетенции	Наименование компетенции	Составляющие результатов освоения (дескрипторы компетенций)	
				Код	Наименование
Оценка объектов земельно-имущественного комплекса	7	ПК(У)-9	способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	ПК(У)-9.В2	Владеет методами проведения экономической и кадастровой оценки земель и объектов недвижимости
				ПК(У)-9.У2	Умеет использовать методики кадастровой и экономической оценки земель и объектов недвижимости в территориальных образованиях различного уровня
				ПК(У)-9.32	Знает нормативно-правовое обеспечение экономической и кадастровой оценки земель и объектов недвижимости

2. Показатели и методы оценивания

Планируемые результаты обучения по дисциплине		Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование раздела дисциплины	Методы оценивания (оценочные мероприятия)
Код	Наименование			
РД-1	Демонстрировать понятия, основные положения методик и подходов оценки объектов земельно-имущественного комплекса, ее организацию и условия проведения	ПК(У)-9	Раздел 1. Государственная политика в сфере взимания налогов и других платежей за землю и иные объекты недвижимости.	Защита практических работ, Выступление на конференции Тестирование Экзамен
РД-2	Применять на практике основные подходы и методы определения рыночной и кадастровой стоимости различных объектов недвижимости	ПК(У)-9	Раздел 2. Цель оценки и виды стоимости. Раздел 3. Оценка недвижимости. Раздел 4. Определению рыночной стоимости объектов недвижимости. Раздел 5. Определению рыночной стоимости земельных участков. Раздел 6. Определение кадастровой стоимости. Раздел 7. Определение инвестиционной и ликвидационной стоимости	Защита лабораторных и практических работ, семинар, презентация Выступление на конференции Тестирование Экзамен

РД-3	Применять информационные технологии для сбора, систематизации и обработки информации, необходимой для проведения оценки объектов земельно-имущественного комплекса	ПК(У)-9	Раздел 3. Оценка недвижимости. Раздел 4. Определению рыночной стоимости объектов недвижимости. Раздел 5. Определению рыночной стоимости земельных участков. Раздел 6. Определение кадастровой стоимости. Раздел 7. Определение инвестиционной и ликвидационной стоимости	Защита лабораторных и практических работ, семинар, презентация Выступление на конференции Тестирование Экзамен
------	--	---------	---	---

3. Шкала оценивания

Порядок организации оценивания результатов обучения в университете регламентируется отдельным локальным нормативным актом – «Система оценивания результатов обучения в Томском политехническом университете (Система оценивания)» (в действующей редакции). Используется балльно-рейтинговая система оценивания результатов обучения. Итоговая оценка (традиционная и литерная) по видам учебной деятельности (изучение дисциплин, УИРС, НИРС, курсовое проектирование, практики) определяется суммой баллов по результатам текущего контроля и промежуточной аттестации (итоговая рейтинговая оценка - максимум 100 баллов).

Распределение основных и дополнительных баллов за оценочные мероприятия текущего контроля и промежуточной аттестации устанавливается календарным рейтинг-планом дисциплины.

Рекомендуемая шкала для отдельных оценочных мероприятий входного и текущего контроля

% выполнения задания	Соответствие традиционной оценке	Определение оценки
90%÷100%	«Отлично»	Отличное понимание предмета, всесторонние знания, отличные умения и владение опытом практической деятельности, необходимые результаты обучения сформированы, их качество оценено количеством баллов, близким к максимальному
70% - 89%	«Хорошо»	Достаточно полное понимание предмета, хорошие знания, умения и опыт практической деятельности, необходимые результаты обучения сформированы, качество ни одного из них не оценено минимальным количеством баллов
55% - 69%	«Удовл.»	Приемлемое понимание предмета, удовлетворительные знания, умения и опыт практической деятельности, необходимые результаты обучения сформированы, качество некоторых из них оценено минимальным количеством баллов
0% - 54%	«Неудовл.»	Результаты обучения не соответствуют минимально достаточным требованиям

Шкала для оценочных мероприятий экзамена

% выполнения заданий экзамена	Экзамен, балл	Соответствие традиционной оценке	Определение оценки
90% ÷ 100%	18 ÷ 20	«Отлично»	Отличное понимание предмета, всесторонние знания, отличные умения и владение опытом практической деятельности, необходимые результаты обучения сформированы, их качество оценено количеством баллов, близким к максимальному
70% - 89%	14 ÷ 17	«Хорошо»	Достаточно полное понимание предмета, хорошие знания, умения и опыт практической деятельности, необходимые результаты обучения сформированы, качество ни одного из них не оценено минимальным количеством баллов
55% - 69%	11 ÷ 13	«Удовл.»	Приемлемое понимание предмета, удовлетворительные знания, умения и опыт практической деятельности, необходимые результаты обучения сформированы, качество некоторых из них оценено минимальным количеством баллов
0% - 54%	0 ÷ 10	«Неудовл.»	Результаты обучения не соответствуют минимально достаточным требованиям

4. Перечень типовых заданий

	Оценочные мероприятия	Примеры типовых контрольных заданий
1.	Защита лабораторной работы	<p>Вопросы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Верно ли утверждение, что в соответствии с ФСО-7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно и финансово оправдано»? 2. В каком случае допускается перевод земельных участков с/х назначения в другую категорию? 3. Если затраты на исправление дефекта, имеющегося в объекте недвижимости, превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то каким считается такой вид износа или устаревания?
2.	Презентация (индивидуальное задание)	<p>Тематика презентаций (индивидуальных заданий):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Определение кадастровой стоимости земельного участка 2. Определение рыночной стоимости жилого помещения 3. Определение рыночной стоимости не жилого помещения 4. Определение физического износа объекта капитального строительства. Составление дефектной ведомости
3.	Семинар	<p>Вопросы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Какие элементы сравнения НЕ могут быть использованы при оценке недвижимости? 2. На каких допущениях основана оценка рыночной стоимости объекта недвижимости? 3. Как называется временной период с даты оценки до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным?

	Оценочные мероприятия	Примеры типовых контрольных заданий
4.	Тестирование	<p>Вопросы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Укажите правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода: <ol style="list-style-type: none"> I. ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации. II. ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года. III. ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года. IV. ЧОД последнего прогнозного года, увеличенный на годовой темп роста, делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю первого постпрогнозного года. 2. Какие из перечисленных ниже объектов с учетом связанных с ними имущественных прав могут выступать объектами оценки ФСО-7, и на которые распространяется действие указанного стандарта: <ol style="list-style-type: none"> I. Застроенный земельный участок. II. Объект капитального строительства. III. Жилые помещения. IV. Доли в праве на объект недвижимости. V. Воздушные суда. VI. Нежилые помещения; 3. Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, при проведении оценки недвижимости не проводить осмотр объекта оценки? <ol style="list-style-type: none"> I. Не допускается. II. Допускается, если указанное предусмотрено законом. III. Допускается, если указанное в процессе проведения оценки согласовано с заказчиком оценки. IV. Допускается, в случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.; 4. Может ли земельный участок являться объектом купли-продажи, если он не прошел кадастровый учет? <ol style="list-style-type: none"> I. Может II. Не может

	Оценочные мероприятия	Примеры типовых контрольных заданий
		<p>III. Может по решению суда</p> <p>IV. Может, если сделка купли-продажи осуществляется между физическими лицами;</p> <p>5. Как в затратном подходе при оценке единого объекта недвижимости для целей купли-продажи на активном рынке определяется рыночная стоимость земельного участка?</p> <p>I. По наиболее эффективному использованию как условно свободный;</p> <p>II. По текущему использованию недвижимости как условно свободный;</p> <p>III. По кадастровой стоимости;</p> <p>IV. По инвентаризационной стоимости;</p> <p>6. Какие из нижеперечисленных расчетных величин, в соответствии с ФСО-7, могут быть указаны в задании на оценку?</p> <p>I. Рыночная арендная плата</p> <p>II. Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства</p> <p>III. Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода)</p> <p>IV. Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка..</p> <p>7. Допускается ли в соответствии с ФСО-7, совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок?</p> <p>I. Допускается при условии, что земельный участок и объекты капитального строительства находятся в собственности одного и того же лица.</p> <p>II. Не допускается.</p> <p>III. Допускается.</p> <p>IV. Допускается при условии, что объекты капитального строительства используются согласно технической документации;</p> <p>8. Исходя из какого предположения в соответствии с ФСО № 7 проводится оценка объекта недвижимости в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки?</p> <p>I. Всегда исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения такого объекта оценки.</p> <p>II. Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.</p> <p>III. Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений, при условии, что объект недвижимости не содержится в реестре экологически загрязненных объектов</p>

	Оценочные мероприятия	Примеры типовых контрольных заданий
		недвижимости Федеральной службы экологического надзора. IV. ФСО № 7 не регламентирует данный вопрос.
5.	Выступление на конференции	Выступление: 1. Международный научный симпозиум студентов и молодых ученых имени академика М.А. Усова «Проблемы геологии и освоения недр», НИ ТПУ, г. Томск 2. Международная научно-практическая конференция «Инвестиции, строительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения», ТГАСУ, г. Томск 3. Международная конференция «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью», СГУГиТ, г. Новосибирск 4. Международная выставка и научный конгресс «Интерэкспо ГЕО-Сибирь», СГУГиТ, г. Новосибирск
6.	Экзамен	Вопросы на экзамен: 1. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации. 2. Понятие оценочной деятельности. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. 3. Обязательность проведения оценки объектов оценки 4. Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления. 5. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки. 6. Регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков. 7. Стандарты оценочной деятельности

5. Методические указания по процедуре оценивания

	Оценочные мероприятия	Процедура проведения оценочного мероприятия и необходимые методические указания
1.	Защита лабораторной работы	Опрос проводится по лабораторным занятиям с целью актуализировать необходимые для изучаемой темы знания. Преподаватель формулирует вопросы. При необходимости, вопросы могут быть разбиты на подвопросы или дополнены наводящими примерами. По каждой лабораторной работе задается 5 основных вопроса (без дополнительных). Критерии оценивания: Развернутый ответ на вопрос – 1 балл; Краткий ответ на вопрос – 0,5 балла. Максимальное количество баллов за одну лабораторную работу – 5 баллов.

	Оценочные мероприятия	Процедура проведения оценочного мероприятия и необходимые методические указания
2.	Презентация (индивидуальное задание)	<p>Тема презентации для представления на практическом занятии согласована с преподавателем. Количество слайдов – не более 10, время выступления – 5-7 минут. Критерии оценивания: Содержание: в презентации раскрыта тема – 2 балла Дизайн: оформление слайдов не перегружено текстом, иллюстрации, графики и таблицы соответствуют теме – 2 балла Выступление: выступающий свободно излагает материал (не зачитывает) – 2 балла Выступающий свободно отвечает на вопросы по теме презентации – 4 балла. Максимальное количество баллов за презентацию (индивидуальное задание) – 10 баллов.</p>
3.	Семинар	<p>Обсуждение проводится по практическим занятиям с целью проверки усвоения пройденного материала. Преподаватель формулирует вопросы. При необходимости, вопросы могут быть разбиты на подвопросы или дополнены наводящими примерами. Критерии оценивания: Развернутый ответ на вопрос – 1 балл; Краткий ответ на вопрос – 0,5 балла. Максимальное количество баллов за один семинар – 5 баллов.</p>
4.	Тестирование	<p>Тестовые задания по пройденному разделу. Критерии оценивания: 1 верно выполненное задание – 0,5 балла. Максимальное количество баллов за раздел – 12 баллов.</p>
5.	Выступление на конференции	<p>Выступление на всероссийской и международной конференции (очное или заочное) оценивается в 5 баллов</p>
6.	Экзамен	<p>Экзамен осуществляется в соответствии с Положением о проведении текущего контроля и промежуточной аттестации ТПУ Критерии оценки ответа на экзамене: Ответ оценивается от 15 до 20 баллов, в том случае, если ответ соответствует следующим критериям: студент полно раскрыл содержание материала в объеме, предусмотренном программой и учебником; изложил материал грамотным языком в необходимой последовательности; продемонстрировал усвоение ранее изученных сопутствующих вопросов, отвечал самостоятельно без наводящих вопросов преподавателя. Возможны одна-две неточности при освещении второстепенных вопросов. Ответ оценивается от 10 до 15 баллов в том случае, если ответ в основном соответствует требованиям на отличную отметку, но при этом существует один из недостатков: допущены один-два недочета при освещении основного содержания ответа, исправленные по замечанию экзаменатора; допущена ошибка или более двух недочетов при ответе на второстепенные</p>

	Оценочные мероприятия	Процедура проведения оценочного мероприятия и необходимые методические указания
		<p>вопросы.</p> <p>Ответ оценивается от 5 до 10 баллов в том случае, если в процессе ответа неполно или непоследовательно раскрыто содержание материала, но показано общее понимание вопроса и продемонстрированы умения, достаточные для дальнейшего усвоения программного материала; студент не смог привести примеры для прояснения теории; при изложении теоретического материала выявлена недостаточная сформированность основных компетенций.</p> <p>Ответ оценивается как неудовлетворительный в том случае, если студент не смог раскрыть теоретическое содержание материала в минимальном объеме, предусмотренном программой; отсутствует последовательность изложение и употребление необходимой терминологии; Все ответы сопровождаются наводящими вопросами преподавателя.</p> <p>При устном ответе преподаватель может повысить отметку за оригинальный ответ на вопрос; за решение более сложной задачи или ответ на более сложный вопрос, предложенные обучающемуся дополнительно после выполнения им заданий.</p>