Приложение

Федеральное агентство морского и речного транспорта
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«Государственный университет морского и речного флота
имени адмирала С.О. Макарова»**
Воронежский филиал ФГБОУ ВО «ГУМРФ имени адмирала С.О. Макарова»

Кафедра экономики и менеджмента

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

по дисциплине «Экономика и оценка недвижимости»

(приложение к рабочей программе дисциплины)

Направление подготовки – 38.03.01 «Экономика»

Направленность (профиль) – «Экономика транспортного бизнеса»

Уровень высшего образования – бакалавриат

Форма обучения – очно-заочная

Воронеж
2025

1. Перечень компетенций и этапы их формирования в процессе освоения дисциплины

Рабочей программой дисциплины «Экономика и оценка недвижимости» предусмотрено формирование следующих компетенций.

Таблица 1

Перечень компетенций и этапы их формирования в процессе освоения дисциплины

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине
ОПК-2 Способен осуществлять сбор, обработку и статистический анализ данных, необходимых для решения поставленных экономических задач	ОПК-2.3. Статистический анализ данных для решения задач профессиональной деятельности	Знать: методы, способы и инструменты статистического анализа данных для решения задач профессиональной деятельности транспортных предприятий, основные статистические функции для обработки данных и способы проверки достоверности, полноты, актуальности и непротиворечивости данных, исключение их дублирования при оценке недвижимости транспортных компаний
		Уметь: использовать статистический анализ данных для решения задач профессиональной деятельности транспортных предприятий, определять источники профессиональной информации и/или осуществлять их поиск на основе поставленных целей для оценки недвижимых активов транспортных компаний
		Владеть: навыками применения статистического анализа данных для решения задач профессиональной деятельности транспортных предприятий, инструментарием статистической обработки и анализа данных для оценки стоимости нового строительства и рыночной стоимости недвижимости на транспорте

2. Паспорт фонда оценочных средств для проведения текущей и промежуточной аттестации обучающихся

Таблица 2

Оценочные средства для проведения текущей и промежуточной аттестации обучающихся

№ п/п	Наименование раздела (темы) дисциплины	Формируемая компетенция	Наименование оценочного средства
1.	Тема 1. Роль и особенности рынка недвижимости	ОПК-2.3	Устный опрос, зачет, тестирование, решение практических задач, курсовая работа
2.	Тема 2. Стоимость собственности и ее виды.	ОПК-2.3	Устный опрос, зачет, тестирование, решение практических задач, курсовая работа
3.	Тема 3. Формы и задачи проведения технического обследования объектов недвижимости при оценке стоимости	ОПК-2.3	Устный опрос, зачет, тестирование, решение практических задач, курсовая работа
4.	Тема 4. Подходы к оценке рыночной стоимости недвижимости.	ОПК-2.3	Устный опрос, зачет, тестирование, решение практических задач, курсовая работа
5.	Тем а 5. Оценка недвижимости затратным подходом. Структура затрат на строительство.	ОПК-2.3	Устный опрос, зачет, тестирование, решение практических задач, курсовая работы

3. Критерии оценивания результатов обучения по дисциплине и шкала оценивания

Таблица 3

Критерии оценивания результата обучения по дисциплине и шкала оценивания по дисциплине

Результат обучения по дисциплине	Критерии оценивания результата обучения по дисциплине и шкала оценивания по дисциплине				Процедура оценивания
	не зачтено	зачтено			
ОПК-2.3. Знать: методы, способы и инструменты статистического анализа данных для решения задач профессиональной деятельности транспортных предприятий,	Отсутствие знаний или фрагментарные знания основ концепции и подходов к обеспечению	Неполные знания основ концепции и подходов к обеспечению устойчивого развития общества и правила поведения при возникновении чрезвычайной ситуации природного или	Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания основ концепции и подходов к обеспечению устойчивого развития обще-	Сформированные системные знания основ концепции и подходов к обеспечению устойчивого	Устный опрос, реферат, зачет, тестирование, решение практических задач, курсовая работы

основные статистические функции для обработки данных и способы проверки достоверности, полноты, актуальности и непротиворечивости данных, исключение их дублирования при оценке недвижимости транспортных компаний	устойчивого развития общества и правила поведения при возникновении чрезвычайной ситуации природного или техногенного происхождения в условиях транспорта	техногенного происхождения в условиях транспорт	ства и правила поведения при возникновении чрезвычайной ситуации природного или техногенного происхождения в условиях транспорта		
ОПК-2.3. Уметь: использовать статистический анализ данных для решения задач профессиональной деятельности транспортных предприятий, определять источники профессиональной информации и/или осуществлять их поиск на основе поставленных целей для оценки недвижимых активов транспортных компаний	Отсутствие умений или фрагментарное умение выбирать правила поведения при возникновении чрезвычайной ситуации природного или техногенного происхождения в условиях транспорта	В целом удовлетворительные, но не систематизированные умения выбирать правила поведения при возникновении чрезвычайной ситуации природного или техногенного происхождения в условиях транспорта	В целом достаточные, но содержащие отдельные пробелы умения выбирать правила поведения при возникновении чрезвычайной ситуации природного или техногенного происхождения в условиях транспорта	Сформированные умения выбирать правила поведения при возникновении чрезвычайной ситуации природного или техногенного происхождения в условиях транспорта	Устный опрос, реферат, зачет, тестирование, решение практических задач, курсовая работы
ОПК-2.3. Владеть: навыками применения статистического	Отсутствие навыков или фрагмен-	В целом успешное, но не систематизированное применение	В целом успешное, но содержащее отдельные пробе-	Успешное и систематизированное применение навыков вла-	Устный опрос, реферат, зачет, тестиро-

анализа данных для решения задач профессиональной деятельности транспортных предприятий, инструментарием статистической обработки и анализа данных для оценки стоимости нового строительства и рыночной стоимости недвижимости на транспорте	тарное применение навыков владения методами принятия решений для выбора правил поведения при возникновении чрезвычайной ситуации природного или техногенного происхождения в условиях транспорта	навыков владения методами принятия решений для выбора правил поведения при возникновении чрезвычайной ситуации природного или техногенного происхождения в условиях транспорта	лы методами принятия решений для выбора правил поведения при возникновении чрезвычайной ситуации природного или техногенного происхождения в условиях транспорта	дения методами принятия решений для выбора правил поведения при возникновении чрезвычайной ситуации природного или техногенного происхождения в условиях транспорта	вание, решение практических задач, курсовая работы

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

1. Устный опрос

Вопросы для устного опроса:

1. Понятие недвижимости.
2. Особенности недвижимого имущества.
3. Классификация недвижимости.
4. Понятие рынка недвижимости.
5. Особенности рынка недвижимости.
6. Субъекты рынка недвижимости.
7. Структура рынка недвижимости.
8. Сделки с недвижимостью.
9. Стоимостные аспекты объектов недвижимости.
10. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
11. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.
12. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя.
13. Принципы оценки недвижимости, связанные с объектами недвижимости.
14. Принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой.
15. Процесс оценки недвижимости и его этапы.
16. Доходный подход к оценке недвижимости.
17. Определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации.
18. Сущность и понятие чистого операционного дохода.
19. Методы определения ставки капитализации.
20. Определение стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.
21. Методы определения ставки дисконтирования.
22. Рыночный подход к оценке недвижимости.
23. Определение стоимости недвижимости методом сравнительного анализа продаж.
24. Методы определения поправочных корректировок.
25. Затратный подход к оценке недвижимости.
26. Определение стоимости недвижимости затратным методом.
27. Методы определения восстановительной стоимости недвижимости.
28. Методы определения износа.
29. Виды износа.
30. Определение общего накопленного износа.
31. Определение износа методом разбиения на виды износа.
32. Определение износа методом срока жизни недвижимости.
33. Определение износа методом рыночной выборки.
34. Принципы, лежащие в основе затратного метода.
35. Алгоритм определения стоимости объектов недвижимости затратным методом.
36. Принципы, лежащие в основе метода сравнения продаж.
37. Технология реализации метода сравнительного анализа продаж.
38. Сущность и область применения доходного подхода при определении стоимости недвижимости.
39. Сущность и область применения затратного подхода при определении стоимости недвижимости.
40. Оценка стоимости земельных участков.
41. Методы определения стоимости земельных участков.
42. Определение стоимости земельных участков с помощью доходных методов.
43. Определение стоимости земельных участков с помощью рыночных методов.
44. Определение стоимости земельных участков с помощью затратных методов.

45. Система управления недвижимостью.
46. Государственное регулирование сферы недвижимости.

Критерии оценки устного опроса

Оценка, уровень достижения компетенций	Описание критериев
Зачтено, высокий	Студент демонстрирует уверенное знание материала, четко выражает свою точу зрения по рассматриваемому вопросу, приводя соответствующие примеры
Зачтено, продвинутый	Студент демонстрирует уверенное знание материала, но допускает отдельные погрешности в ответе
Зачтено, пороговый	Студент демонстрирует существенные пробелы в знаниях материала, допускает ошибки в ответах
Не зачтено, компетенция не освоена	Студент демонстрирует незнание материала, допускает грубые ошибки в ответах

2. Решение практических задач

Задача 1

Требуется определить стоимость расположенного на окраине поселка земельного участка, который примыкает к улице без твердого покрытия.

Известно, что в данном поселке недавно были проданы три земельных участка:

· первый расположен в центре поселка, примыкает к улице с твердым покрытием, и был продан за 1450 долл.;

· второй – также расположен в центре поселка, но примыкает к улице без твердого покрытия - за 1300 долл.;

· третий – расположенный на окраине, но примыкает к улице с твердым покрытием - за 1250 долл.

Задача 2

Требуется определить стоимость земельного участка, если известно, что ежемесячная арендная плата составляет 150 долл., а мультипликатор потенциального валового дохода – 6,25.

Задача 3

Требуется определить стоимость недвижимости, если чистый операционный доход составляет 500000 долл. оставшийся срок экономической жизни - 35 лет с реверсией в 1000000 долл. и соответствующей ставкой дисконта - 8%.

Задача 4

Требуется определить стоимость цирка, расположенного на земельном участке 5000 кв.м., если известно, что рыночная стоимость земли в этом районе составляет 400 долл./кв.м, стоимость замещения здания - 1500000 долл., а его совокупный износ – 20%.

Задача 5

Требуется определить наиболее эффективное использование свободного земельного участка, расположенного в зоне, предназначенной под коммерческое использование. Финансово целесообразными альтернативами являются два варианта использования: строительство офисного здания или торгового здания.

Известно, что использование земельного участка:

- под офис позволит получить чистый операционный доход в 50000 долл. при 10-ти процентном уровне доходности и стоимости земельных улучшений 250000 долл.;
- под магазин позволит получить чистый операционный доход в 70000 долл. при 12-ти процентном уровне доходности и стоимости земельных улучшений 400000 долл.

Задача 6

Требуется определить наиболее эффективное использование земельного участка с двухэтажным усадебным домом, для которого рассматривается два варианта использования:

- сдача в аренду всего дома за 600 долл. в месяц;
- сдача в аренду первого этажа за 400 долл. в месяц и трех комнат второго этажа по отдельности за 100 долл. в месяц.

Известно, что общая ставка капитализации, определенная из анализа рынка для данного типа недвижимости, составляет 12%, а чистый операционный доход – 70% в потенциальном валовом доходе.

Задача 7

Требуется определить стоимость земельного участка под коттеджем, который расположен в пешеходной доступности от торгового центра и в зоне залегания высоких грунтовых вод, если известно, что на протяжении текущего месяца в этом районе были проданы три подобных участка такого же размера:

- первый участок, который расположен в пешеходной доступности к торговому центру и вне зоны залегания высоких грунтовых вод, - за 600 тыс.долл.;
- второй участок, который расположен за пределами пешеходной доступности к торговому центру и вне зоны залегания высоких грунтовых вод, - за 540 тыс.долл.;
- третий участок, который расположен за пределами пешеходной доступности к торговому центру и в зоне залегания высоких грунтовых вод, - за 510 тыс.долл.

Задача 8

Необходимо определить стоимость необустроенного земельного участка площадью 2500 кв.м, который используется под автостоянку, при условии, что чистый операционный доход от арендной платы за землю в данном районе составляет 50 долл./кв.м, а уровень доходности земли составляет 10%.

Задача 9

Требуется определить рыночную стоимость 1 кв.м земли в районе коттеджной застройки, если известно, что цены продажи застроенных земельных участков площадью 500 кв.м составляют 3000 тыс.долл., а суммарные затраты на освоение и застройку этих участков – 2500 тыс.долл.

Задача 10

Требуется определить ставку капитализации для земли в районе, где годовая арендная плата за землю сложилась на уровне 120 долл./кв.м, а цены продаж - 1200 долл./кв.м при условии, что недополучение арендной платы уменьшает потенциальный валовой доход на 10%, а операционные затраты составляют 30% от действительного валового дохода.

Задача 11

Требуется определить ставку капитализации для земли, при условии, что доходность улучшенного участка составляет 18 %, а полезный срок жизни земельных улучшений, на долю которых приходится 90% общей стоимости застроенного участка, равняется 20 годам.

Требуется определить чистый операционный доход с застроенного земельного участка площадью 1000 кв.м, если известно что:

- ежемесячная арендная плата за него составляет - 200 долл./кв.м
- стоимость земельных улучшений - 10000 000 долл.,
- суммарные операционные затраты - 1140 000 долл.,
- потери от недополучения арендной платы - 120 000 долл.

Задача 12

Требуется определить долю дохода, которая приходится на землю при условии, что:

- доходность застроенного земельного участка составляет - 900 тыс.долл.;
- стоимость земельных улучшений – 5400 тыс.долл.;
- интерес инвестора – 16 %.

Задача 13

Требуется определить ставку капитализации для земли в районе, где годовая арендная плата за землю сложилась на уровне 120 долл./кв.м, а цены продаж - 1200 долл./кв.м при условии, что недополучение арендной платы уменьшает потенциальный валовой доход на 10%, а операционные затраты составляют 30% от действительного валового дохода**.**

Задача 14

Требуется определить стоимость 1 кв.м земли массива площадью 1,5 га, который после его деления на 10 участков под коттеджную застройку возможно продать в течение одного года по 64 тыс.долл. за участок, а затраты, связанные с землеустроительными и проектными работами при этом будут составлять 40 тыс.долл.

Задача 15

Требуется определить размер возможной прибыли девелопера в результате реализации проекта по созданию торгового комплекса общей площадью 3000 кв.м, из которых 2000 кв.м предполагается сдавать в аренду при чистом операционном доходе - 300 долл./кв.м и ставке капитализации – 10%. Цена земельного участка, приобретаемого для реализации проекта, составит 2,5 млн.долл. Необходимые для этого средства будут взяты в кредит с оплатой 1% ежемесячно.

Предполагается, что период проектирования займет 6 месяцев, а строительства – 12 месяцев. При этом средства в сумме 2044875 долл.,необходимые на проектирование и строительство, а также на оплату консультаций, рекламы и непредвиденных расходов, будут взяты в кредит на 12 месяцев (с оплатой 1% ежемесячно).

Кроме того, за открытие кредитной линии разово будет уплачен 1% всего объема заимствованных средств.

И наконец, оплата брокерских услуг в размере 72 тыс.долл. будет осуществлена из дохода, полученного в результате реализации проекта.

Для решения данной задачи рекомендуется использовать технику остатка.

Критерии оценки решения задач

Оценка, уровень достижения компетенций	**Описание критериев**
Зачтено, высокий	Обучающийся уверенно знает методику и алгоритм решения задачи, не допускает ошибок при ее выполнении.
Зачтено, продвинутый	Обучающийся в целом знает методику и алгоритм решения задачи, не допускает грубых ошибок при ее выполнении.
Зачтено, пороговый	Обучающийся в целом знает методику и алгоритм решения задачи, допускает ошибок при ее выполнении, но способен исправить их при помощи преподавателя.
Не зачтено, компетенция не освоена	Обучающийся не знает методику и алгоритм решения задачи, допускает грубые ошибки при ее выполнении, не способен исправить их при помощи преподавателя.

3. Тестирование

Перечень тестовых материалов для текущего (промежуточного) контроля знаний – тесты Время проведения каждого теста: 45-60 минут.

1. Процесс проведения оценки не включает:
а) анализ рынка, к которому относится объект оценки
б) заключение с заказчиком договора об оценке объекта
в) управление объектом недвижимости

2. Принципы оценщика:
а) высокая оплата
б) Минимальный затрат
в) объективность и достоверность

3. Основные объекты оценочной деятельности:
а) только имущество освобожденное от налогообложения
б) движимое и недвижимое имущество+
в) только проданное имущество

4. Какой документ является обязательным для осуществления оценочной деятельности:
а) свидетельство об окончании курсов
б) устав предприятия
в) государственная лицензия

5. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:
а) дате последнего осмотра объекта оценки
б) дате последнего капитального ремонта объекта оценки
в) дате составления отчета об оценке

6. Какие виды поправок применяются в сравнительном подходе:
а) процентные и стоимостные
б) прямые и косвенные
в) простые и сложные

7. Подходы оценки стоимости объекта недвижимости:
а) ипотечный, залоговый, кредитный
б) инфляционный, ретроспективный, перспективный
в) затратами, сравнительный, доходный

8. В зависимости от порядка учета затрат в себестоимости строительства принято выделять:
а) дополнительные расходы
б) прямые затраты
в) прямые и косвенные затраты

9. Совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости:
а) экономические факторы
б) социальные факторы
в) экологические факторы

10. Постепенная утрата технико-эксплуатационных качеств в связи с техническими неполадками и утраты срока эксплуатации это:
а) физический износ

б) функциональный износ
в) внешний износ

11. Поправки бывают:
а) стоимостные и процентные
б) процентные
в) процентные и корректировочные

12. Срок экспозиции это:
а) время, которое объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным
б) время ввода в эксплуатацию объекта недвижимости
в) хронологический возраст

13. Систематически поддерживаемый публичный реестр письменных сведений об объектах недвижимости на территории региона (страны), основанный на картографическом изображении границ участков недвижимой собственности, которым присваиваются определенные обозначения:
а) инвентарный номер
б) кадастр
в) кадастровый номер

14. Период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствуют определенным критериям это:
а) хронологический возраст
б) физический срок здания
в) экономическая жизнь

15. Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход это:
а) хронологический возраст
б) эффективный возраст
в) экономический срок

16. Возраст, который рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и экономических факторов:
а) хронологический возраст
б) рациональный возраст
в) эффективный возраст+

17. Время, которое объект находится на рынке это:
а) время сдачи в аренду
б) тендерный срок
в) срок экспозиции

18. Виды прав на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации:
а) право землепользования, право налогообложения, право отчуждения
б) право собственности, право пользования, право распоряжения
в) право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления

19. В каких случаях органы юстиции могут отказать в государственной регистрации прав на недвижимое имущество:
а) при наличии кондоминиума
б) при отсутствии оценщика в момент регистрации объекта недвижимости
в) при наличии обременения

20. Принцип, гласящий, что при наличии на рынке схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности:
а) замещения
б) ожидания
в) вклада

21. Ретроспективный анализ — анализ будущих доходов и расходов, так ли это:
а) нет
б) да
в) отчасти

22. Метод капитализации — метод такого подхода:
а) приходного
б) доходного
в) отходного

23. Составляет период времени от даты оценки до окончания экономической жизни здания:
а) производственный процесс
б) оставшийся срок физической жизни
в) оставшийся срок экономической жизни

24. Метод срока жизни — способ определения … износа без учета реальных условий эксплуатации:
а) физического
б) химического
в) экономического

25. Организационные расходы — затраты, связанные с образованием … лица:
а) частного
б) физического
в) юридического

26. Как называется деятельность, основной задачей которой является получение прибыли:
а) создание ассоциаций
б) бизнес
в) приватизация

27. Принцип замещения используется при определении стоимости:
а) сравнительным подходом
б) доходным подходом
в) сравнительным и затратным подходом

28. Что предполагает рыночная стоимость:
а) наличие открытого рынка
б) закрытость информации
в) возможность оплаты по бартеру

29. Достоверная информация об объектах-аналогах — единственное условие применимости рыночного подхода, так ли это:

а) отчасти
б) да
в) нет

30. Отсутствие материально-вещественной формы — признак, присущий движимому имуществу, так ли это:
а) да
б) нет
в) отчасти

31. Как называется вероятность получения в будущем дохода, совпадающего с прогнозной величиной:
а) риск
б) экономия
в) ожидание

32. 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

33. Какое название носит метод доходного подхода, применимый для оценки стоимости фирм с постоянным и неизменным денежным потоком:
а) капитализации
б) дисконтирования
в) кредитования

34. 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

35. Как называются объекты долгосрочного вложения, имеющие стоимостную оценку, но не являющиеся вещественными ценностями:
а) нематериальные активы
б) оборотные средства
в) основные средства

36. 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

37. Что включает группа принципов, связанных с рыночной средой:
а) полезность
б) остаточную продуктивность
в) зависимость

38. Для оценки бизнеса используется метод:
а) изымания активов
б) ликвидационной стоимости
в) освобождения от гудвилла

39. Для количественного выражения возврата инвестиций применяются показатели, называемые:
а) общими показателями
б) инвестированными
в) нормами возврата

40. Как называются денежные суммы, возникающие в определенной хронологической последовательности:
а) бюллетени
б) денежный поток
в) доход на инвестиции

Критерии оценки тестов

Ступени уровней освоения компетенций	Отличительные признаки	Показатель оценки сформированной компетенции
Пороговый (удовлетворительно)	Обучающийся воспроизводит термины, основные понятия, знает основные источники предпринимательского права	Не менее 55 % баллов за задания теста.
Продвинутый (хорошо)	Обучающийся выявляет взаимосвязи, классифицирует, упорядочивает, интерпретирует, применяет на практике пройденный материал.	Не менее 75 % баллов за задания теста.
Высокий (отлично)	Обучающийся анализирует, оценивает, прогнозирует, конструирует.	Не менее 90 % баллов за задания теста.
Компетенция не сформирована		Менее 55 % баллов за задания теста.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

1. Зачет

Вопросы для подготовки к зачету

1. Понятие недвижимости, его содержание
2. Объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, и их классификация
3. Особенности недвижимости как товара
4. Рынок недвижимости и его основные особенности
5. Функции рынка недвижимости
6. Основные субъекты рынка недвижимости
7. Основные сегменты рынка недвижимости и их современное развитие
8. Особенности рынка земельных участков
9. Рынок жилья, его современное развитие
10. Рынок нежилых помещений, его основные сегменты и особенности
11. Структура и специфика рынка офисных помещений
12. Особенности современного развития рынка торговых помещений
13. Особенности и структура рынка складских помещений
14. Основные субъекты и цели оценки недвижимого имущества
15. Основные виды стоимости недвижимости
16. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях
17. пользователя.
18. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования
19. Принципы оценки недвижимости, связанные с объектами недвижимости
20. Принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой
21. Правовые основы оценки недвижимости.
22. Обязательные случаи оценки недвижимости
23. Этапы оценки недвижимости и их содержание.
24. Отчет об оценке и его основные особенности
25. Основные группы методов оценки недвижимости: особенности и область использования методов
26. Затратный подход к оценке недвижимости
27. Износ объектов недвижимости и методы его оценки
28. Восстановительная и остаточная стоимость объектов недвижимости.
29. Методы расчета восстановительной стоимости
30. Особенности применения сравнительных методов к оценке недвижимости
31. Расчет поправочных коэффициентов при оценке недвижимости сравнительным методом
32. Метод прямой капитализации прибыли: особенности и область применения
33. Основные методы расчета ставки капитализации
34. Экономический смысл ставки дисконтирования и основные методы ее расчета
35. Метод дисконтирования денежного потока: особенности и область применения
36. Специфика оценки земельных участков.
37. Основные цели оценки земли
38. Массовая (кадастровая) и рыночная оценка земельных участков, их особенности и различия
39. Особенности применения затратных методов к оценке земельных участков
40. Применение сравнительной группы методов к оценке земельных участков
41. Оценка земельных участков с помощью доходного подхода
42. Основные цели оценки предприятия.
43. Управление стоимостью предприятия
44. Область применения затратного подхода к оценке предприятий
45. Основные этапы расчета стоимости предприятия методом чистых активов

46. Область применения метода расчета ликвидационной стоимости к оценке предприятий
47. Сравнительные методы оценки предприятий.
48. Метод отраслевых коэффициентов и метод компании-аналога
49. Оценка предприятия методом сделок.
50. Ценовые мультипликаторы и основная область их применения
51. Особенности применения методов доходной группы к оценке предприятий
52. Основные системы регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.
53. Правовые основы регистрации недвижимого имущества в России
54. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество
55. Объекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
56. Порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею
57. Правовые основы ипотеки (залога) недвижимости
58. Основные структурные элементы ипотечного кредита
59. Особенности развития ипотеки в России
60. Ипотека предприятий и ее отличительные особенности

Показатели, критерии и шкала оценивания ответов на зачете

Критерии/ баллы	«Зачтено»			«Не зачтено»
полнота и правильность ответа	обучающийся полно излагает материал, дает правильное определение основных понятий	Обучающийся достаточно полно излагает материал, однако допускает 1-2 ошибки, которые сам же исправляет, и 1-2 недочета в последовательности и языковом оформлении излагаемого.	обучающийся демонстрирует знание и понимание основных положений данной темы, но излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил	обучающийся демонстрирует незнание большей части соответствующего вопроса
степень осознанности, понимания изученного	демонстрирует понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только из учебника, но и самостоятельно составленные	присутствуют 1-2 недочета в обосновании своих суждений, количество приводимых примеров ограничено	не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры	допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл

При этом перевод набранных при тестировании баллов в оценку производится в соответствии Положением о фондах оценочных средств для прове-

дения текущего контроля, промежуточной аттестации и государственной итоговой аттестации обучающихся.

При обучении с применением дистанционных технологий и электронного обучения промежуточная аттестация проводится в форме компьютерного тестирования в СДО. Оценивание компетентности обучающегося по установленным для дисциплины индикаторам может осуществляться с помощью банка заданий, включающих тестовые задания пяти типов:

~ 1 – тестовое задание открытого типа, предусматривающее развернутый ответ обучающегося в нескольких предложениях, составленное с использованием вопросов для подготовки к зачету или экзамену;

~ 2 – выбор одного правильного варианта из предложенных вариантов ответов;

~ 3 – выбор 2-3 правильных вариантов из предложенных вариантов ответов;

~ 4 – установление правильной последовательности в предложенных вариантах ответов/расчётные задачи, ответом на которые будет являться некоторое числовое значение;

~ 5 – установление соответствия между двумя множествами вариантов ответов.

2. Курсовая работа

Примерный перечень тем курсовой работы:

1. Объект недвижимости: сущность и основные признаки
2. Характеристика и классификация объектов недвижимости
3. Земельный участок – основа недвижимости
4. Понятия, цели и принципы оценки недвижимости
5. Информационное обеспечение оценки недвижимости
6. Техническая экспертиза и описание объектов недвижимости
7. Правовые аспекты оценки недвижимости
8. Регулирование оценочной деятельности
9. Технология оценки объектов недвижимости (виды стоимости, факторы на нее влияющие, принципы оценки, этапы и отчет об оценке объектов недвижимости)
10. Подходы к оценке объектов недвижимости
11. Доходный подход к оценке недвижимости
12. Сравнительный подход к оценке недвижимости
13. Затратный подход к оценке недвижимости
14. Ипотечно-инвестиционный анализ в оценке недвижимости
15. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости
16. Организация и моделирование массовой оценки
17. Особенности функционирования рынка недвижимости
18. Методы оценки земли
19. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости
20. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершенных строительством
21. Практика достоверного определения полной восстановительной стоимости

22. Оценка и страхование на рынке недвижимости
23. Управление объектами недвижимости
24. Методика оценки разных видов недвижимости
25. Методика оценки зданий и сооружений
26. Методика оценки оборудования, машин и механизмов

Критерии оценки курсовой работы

Критерии оценивания:

– полнота и правильность ответа;
– степень осознанности, понимания изученного;
– языковое оформление ответа.

Показатели и шкала оценивания:

Шкала оценивания	Показатели
5	работа выполнена без ошибок, обучающийся представил оригинальное и грамотное решение конструкции, отчетливо понимает ход расчета и умеет обосновать выбор исходных параметров и их взаимосвязь, использует патентные разработки (при необходимости), аккуратно и без ошибок выполняет чертежи, четко и грамотно оформляет пояснительную записку без отступлений от требований к её оформлению, подробно и безошибочно отвечает на все заданные ему вопросы, проявляет при работе достаточную самостоятельность
4	работа выполнена с незначительными ошибками, но при опросе обучающийся проявляет понимание ошибок и способов их исправления, не допускает существенных погрешностей в ответах на вопросы, аккуратно выполняет чертежи и пояснительную записку
3	работа выполнена без грубых ошибок, но при опросе обучающийся проявляет недостаточное понимание всех подробностей проделанной работы; допускает при ответах на вопросы неточности и неправильные формулировки; допускает небрежность в графической работе и в оформлении пояснительной записки; не закончившему проект в установленный срок
2	принципиальные ошибки в представленной к защите работе и обучающийся при ответах на вопросы, не может устранить указанные недостатки к окончательной (третьей) защите, небрежно выполняет чертежи и представляет неполную и не соответствующую правилам оформления пояснительную записку, проявляет полное пренебрежение к срокам выполнения проекта

3. Тестирование

При обучении с применением дистанционных технологий и электронного обучения промежуточная аттестация проводится в форме компьютерного тестирования в СДО. Оценивание компетенции обучающегося по установленным для дисциплины компетенциям может осуществляться с помощью банка заданий, включающих тестовые задания пяти типов:

– 1 – тестовое задание открытого типа, предусматривающее развернутый ответ обучающегося в нескольких предложениях, составленное с использованием вопросов для подготовки к зачету или экзамену;

– 2 – выбор одного правильного варианта из предложенных вариантов ответов;

– 3 – выбор 2-3 правильных вариантов из предложенных вариантов ответов;

– 4 – установление правильной последовательности в предложенных вариантах ответов/расчетные задачи, ответов на которые будет являться некоторое числовое значение;

– 5 – установление соответствия между двумя множествами вариантов ответов.

Компетенция: ОПК-2 Способен осуществлять сбор, обработку и статистический анализ данных, необходимых для решения поставленных экономических задач

Индикатор: ОПК-2.3 Статистический анализ данных для решения задач профессиональной деятельности.

Тип задания	Примеры тестовых заданий
1	Понятие недвижимости, его содержание
1	Особенности недвижимости как товара
1	Основные виды стоимости недвижимости
1	Основные субъекты рынка недвижимости
1	Рынок жилья, его современное развитие
1	Рынок недвижимости и его основные особенности
2	Выберите один правильный ответ: К объектам коммерческой недвижимости относится а) квартира; б) офис; в) дом; г) все ответы неверные.
3	Выберите несколько правильных ответов. К объектам коммерческой недвижимости относится: а) офис; б) ресторан; в) гостиница; г) квартира.
4	Стоимость строительства объекта недвижимости – 6 млн. руб. Годовая прибыль от его эксплуатации – 1 млн.руб. Рассчитать срок окупаемости данного объекта.
5	Установить соответствие: коммерческая недвижимость дом жилая недвижимость офис

Составитель: к.э.н. доцент Занин А.Н.

Заведующий кафедрой: к.т.н., доцент Кочетова А.Н.