

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Сыров Игорь Анатольевич
Должность: Директор
Дата подписания: 30.10.2023 12:26:02
Уникальный программный ключ:
b683afe664d7e9f64175886cf9626a198149ad36

СТЕРЛИТАМАКСКИЙ ФИЛИАЛ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«УФИМСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ НАУКИ И ТЕХНОЛОГИЙ»

Факультет
Кафедра

Экономический
Экономики и управления

Оценочные материалы по дисциплине (модулю)

дисциплина

Оценка недвижимости

Блок Б1, часть, формируемая участниками образовательных отношений, Б1.В.19
цикл дисциплины и его часть (обязательная часть или часть, формируемая участниками образовательных отношений)

Направление

38.03.04
код

Государственное и муниципальное управление
наименование направления

Программа

Государственное и муниципальное управление

Форма обучения

Очная

Для поступивших на обучение в
2023 г.

Разработчик (составитель)

Бикметов Р. Ш.

ученая степень, должность, ФИО

1. Перечень компетенций, индикаторов достижения компетенций и описание показателей и критериев оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю)	3
2. Оценочные средства, необходимые для оценки результатов обучения по дисциплине (модулю)	4
3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю), описание шкал оценивания	11

1. Перечень компетенций, индикаторов достижения компетенций и описание показателей и критериев оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю)

Формируемая компетенция (с указанием кода)	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Результаты обучения по дисциплине (модулю)	Показатели и критерии оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю)				Вид оценочного средства
			1	2	3	4	
			неуд.	удовл.	хорошо	отлично	
ПК-4. Способен обеспечивать регулирование имущественных отношений	ПК-4.1. Понимает основы регулирования имущественных отношений	Обучающийся должен: знать основы регулирования имущественных отношений	Нет знаний	Понимает основы регулирования отдельных имущественных отношений	Понимает основы регулирования большинства имущественных отношений	Понимает основы регулирования имущественных отношений	Тестовый опрос
	ПК-4.2. Анализирует регулирование имущественных отношений	Обучающийся должен: уметь анализировать регулирование имущественных отношений	Нет умений	Анализирует регулирование отдельных имущественных отношений	Анализирует регулирование большинства имущественных отношений	Анализирует регулирование имущественных отношений	Тестовые задания
	ПК-4.3. Обеспечивает регулирование имущественных отношений	Обучающийся должен: владеть навыками регулирования имущественных отношений	Нет навыков	Обеспечивает регулирование отдельных имущественных отношений	Обеспечивает регулирование большинства имущественных отношений	Обеспечивает регулирование имущественных отношений	Контрольная работа

2. Оценочные средства, необходимые для оценки результатов обучения по дисциплине (модулю)

Перечень вопросов к устному опросу

Перечень вопросов для оценки уровня сформированности компетенции **ПК-4** на этапе «Знания»

1. Понятие недвижимого имущества.
2. Земельный участок и недвижимый имущественный комплекс.
3. Особенности недвижимости как объекта оценки.
4. Общая классификация объектов недвижимости.
5. Единая классификация назначения объектов недвижимого имущества.
6. Примеры классификации объектов жилой недвижимости.
7. Классификация офисных помещений.
8. Европейская классификация торговых центров
9. Концепция управления недвижимостью.
10. Рынок недвижимости.
11. Функции рынка недвижимости.
12. Особенности рынка недвижимости.
13. Субъекты рынка недвижимости.
14. Сегментация рынка недвижимости.
15. Основные принципы оценки. Принципы, обусловленные потребностями потенциального собственника.
16. Основные принципы оценки. Принципы, обусловленные рыночной средой.
17. Основные принципы оценки. Принципы, обусловленные процессом эксплуатации.
18. Оценочные стоимости.
19. Виды стоимостей земельных участков.
20. Этапы оценки объектов недвижимости.
21. Основные факторы, влияющие на оценку стоимости имущества.
22. Факторы городской среды.
23. Развитие среды местоположения объекта недвижимости.
24. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.
25. Принципы, лежащие в основе затратного метода. Алгоритм определения стоимости объектов недвижимости затратным методом.
26. Определение износа объекта недвижимости.
27. Методы определения восстановительной стоимости недвижимости
28. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.
29. Принципы, лежащие в основе метода сравнения продаж. Технология реализации метода сравнительного анализа продаж.
30. Критерии выбора объектов-аналогов. Методы определения величины поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости
31. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом.
32. Содержание метода прямой капитализации при оценке недвижимости. Основные этапы расчета.
33. Понятие и основные этапы определения чистого операционного дохода. Структура операционных расходов.
34. Методы и способы оценки земельных участков.
35. Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации

Тестовые задания

Перечень вопросов для оценки уровня сформированности компетенции ПК-4 на этапе «Умения».

1. **Ставку капитализации можно рассчитать как:**
 - А. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи
 - Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи
 - В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу
 - Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу
2. **Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:**
 - А. Определение рыночной стоимости.
 - Б. Совершение сделки купли-продажи
 - В. А и Б.
3. **Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости гостиницы?**
 - А. Доходный
 - Б. Затратный
 - В. Сравнительный
4. **В сравнительном подходе объект корректируется на основе принципа:**
 - А. Ожидания;
 - Б. Замещения;
 - В. Вклада;
 - Г. Наилучшего и наиболее эффективного использования.
5. **Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?**
 - А. Доходный
 - Б. Затратный
 - В. Сравнительный
6. **Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?**
 - А. Физический износ
 - Б. Функциональный износ.
 - В. Внешний износ
 - Г. А, Б и В.
 - Д. А и Б.
7. **Ипотечная постоянная определяется как отношение:**
 - А. Ипотечного кредита ко всему инвестируемому капиталу;
 - Б. Выплат по долгу к сумме ипотечного кредита;
 - В. Ежегодных выплат по обслуживанию долга ко всему инвестируемому капиталу
8. **Ипотечным кредитом стоит воспользоваться в случае, если:**
 - А. Ипотечная постоянная равна ставке капитализации;
 - Б. Ипотечная постоянная больше ставки капитализации;
 - В. Ипотечная постоянная меньше ставки капитализации.
9. **Время от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до даты оценки - это:**
 - А. Срок экономической жизни;
 - Б. Срок физической жизни;
 - В. Хронологический возраст;
 - Г. Эффективный возраст.
10. **Верно ли утверждение, чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости?**
 - А. Да
 - Б. Нет

11. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?
- А. Для объектов социального значения
 - Б. Для объектов на стадии строительства
 - В. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
 - В. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
12. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости АЗС?
- А. Доходный
 - Б. Затратный
 - В. Сравнительный
13. Методами определения полной стоимости воспроизводства являются:
- А. Метод прямой капитализации;
 - Б. Метод сравнительной единицы;
 - В. Метод количественного анализа;
 - Г. А, Б и В;
 - Д. Б и В.
14. Какой из методов определения коэффициента капитализации относится к методам инвестиционной группы:
- А. Метод рыночной экстракции;
 - Б. Кумулятивный;
 - В. Метод связанных инвестиций.
15. Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка (землепользования) играет:
- А. Наличие удобного подъезда;
 - Б. Обеспеченность социальной инфраструктурой;
 - В. Местоположение.
16. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:
- А. Срок экономической жизни;
 - Б. Срок физической жизни;
 - В. Хронологический возраст;
 - Г. Эффективный возраст.
17. Мультипликатор валовой ренты это:
- А. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи
 - Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи
 - В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу
 - Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу
18. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков?
- А. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
 - Б. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
 - В. А и Б
19. Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это использование:
- А. Которое физически возможно
 - Б. Которое юридически допустимо
 - В. Которое финансово реализуемо
 - Г. При котором достигается максимальная стоимость объекта оценки

- Д. А, Б, В и Г.
 - Е А, Б, В
 - Ж Б, В.
20. **Какие премии за риски включает ставка дисконтирования для объектов недвижимости:**
- А. Премию за риск изменения политической ситуации;
 - Б. Премию за риск нестабильности;
 - В. Премию за риск инвестиционного менеджмента;
 - Г. Премию за риск изменения рыночной конъюнктуры.
 - Д. Все ответы верны.
21. **Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:**
- А. Внесение в уставный капитал.
 - Б. Совершение сделки купли-продажи
 - В. А и Б
22. **Какие из перечисленных методов являются методами определения полной стоимости воспроизводства:**
- А. Метод количественного обследования;
 - Б. Метод сравнительной единицы
 - В. Метод капитализации
 - Г. А и Б.
 - Д. А, Б, В.
23. **Какие виды износа учитываются при определении суммарного износа объекта недвижимости:**
- А. Функциональный.
 - Б. Внешний
 - В. Физический
 - Г. А, Б и В.
 - Д. А и Б.
 - Е. А и В.
 - Ж Б и В.
24. **Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:**
- А. Определение рыночной стоимости.
 - Б. Совершение сделки купли-продажи
 - В. А и Б.
25. **Согласование результатов оценки проводится на основе следующих критериев:**
- А. Достоверность исходной информации;
 - Б. Точность процедур анализа;
 - В. Соответствие цели и задачи оценки;
 - Г. Трудоемкость расчетов;
 - Д. А, Б, В.
 - Е. А,Б, В и Г.
26. **Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:**
- А. Определение рыночной стоимости.
 - Б. Определение ликвидационной стоимости
 - В. А и Б.
27. **Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка?**
- А. Затратный
 - Б. Сравнительный
 - В Доходный

28. **Действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 1 200 000 рублей в год, операционные расходы равны 1000 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 300 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:**
- А. 10 000 000 рублей
 - Б. 14 400 000 рублей
 - В. 9 000 000 рублей
29. **Цена аналогичного объекта на рынке составляет 50 000 рублей/кв.м., его местоположение лучше, чем у оцениваемого (вклад 10%) и в отличие от оцениваемого проведен ремонт (вклад 20%).** Определить стоимость оцениваемого объекта, если его площадь составляет 100 кв.м.
- А. 5 000 000 рублей
 - Б. 3 500 000 рублей
 - В. 6 000 000 рублей
 - В. 4 500 000 рублей
30. **Чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 4 млн.руб. в год.** Коэффициент капитализации для собственного капитала 25%, ипотечная постоянная 15%, доля заемных средств 50%. Определить инвестиционную стоимость оцениваемого объекта недвижимости.
- А. 16 000 000 рублей
 - Б. 26 666 667 рублей
 - В. 20 000 000 рублей
 - Г. 4 000 000 рублей.
31. **Если потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 250 000 рублей в квартал, коэффициент потерь от недозагрузки и неуплаты арендных платежей составляет 10%, операционные расходы равны 150 000 рублей/год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:**
- А. 7 500 000 рублей
 - Б. 750 000 рублей
 - В. 2 500 000 рублей
32. **Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем.** Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 20 000 000 рублей, а физический износ составляет 10%, а функциональный износ составляет 5%. Стоимость оцениваемого объекта рассчитана на уровне 18 000 000 рублей. Чему равна рыночная стоимость земельного участка?
- А. 2 000 000 рублей
 - Б. 1 500 000 рублей
 - В. 1 000 000 рублей
33. **Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5.** От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 500 000 рублей в год, а чистый операционный доход составляет 300 000 рублей. Определите стоимость оцениваемого склада.
- А. 2 500 000 рублей
 - Б. 1 500 000 рублей
 - В. 3 000 000 рублей
 - Г. 1 800 000 рублей.
34. **Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем.** Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 11 млн. рублей, обнаружены признаки физического износа.

- Стоимость воспроизводства оценена на уровне 10 500 000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?
- А. 12 500 000 рублей
 - Б. 11 000 000 рублей
 - В. 13 000 000 рублей
 - Г. 23 500 000 рублей
35. Действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 1000 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:
- А. 11 000 000 рублей
 - Б. 1 000 000 рублей
 - В. 1 200 000 рублей
 - Г. 12 000 000 рублей
36. Цена сопоставимого объекта 40 000 рублей/кв.м., его состояние хуже, чем у оцениваемого (вклад фактора 25%) и имеется телефон, в отличие от оцениваемого (вклад 50 000 рублей) . Определить стоимость оцениваемого объекта, если его площадь составляет 100 кв.м..
- А. 40 000 000 рублей
 - Б. 50 050 000 рублей
 - В. 49 950 000 рублей
 - В. 30 050 000 рублей
37. Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 400 000 рублей в квартал, а чистый операционный доход составляет 100 000 рублей в месяц. Определите стоимость оцениваемого склада.
- А. 2 400 000 рублей
 - Б. 9 600 000 рублей
 - В. 500 000 рублей
 - Г. 1 800 000 рублей.
38. Если чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 1 200 000 рублей в год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 12%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:
- А. 10 000 000 рублей
 - Б. 14 400 000 рублей
 - В. 12 000 000 рублей
39. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Если полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, а суммарный накопленный износ здания составляет 20%. Чему равна стоимость воспроизводства здания?
- А. 12 000 000 рублей
 - Б. 10 000 000 рублей
 - В. 8 000 000 рублей
40. Если действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 1 200 000 рублей в год, операционные расходы равны 1000 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 200 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:
- А. 10 000 000 рублей
 - Б. 14 400 000 рублей

- В. 12 000 000 рублей
41. **Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем.** Если стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, а рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?
- А. 8 000 000 рублей
 - Б. 12 000 000 рублей
 - В. 10 000 000 рублей
 - Г. 2 000 000 рублей
42. **Если чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 1 200 000 рублей в год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 12%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:**
- А. 10 000 000 рублей
 - Б. 14 400 000 рублей
 - В. 12 000 000 рублей
43. **Цена сопоставимого объекта 10 000 000 рублей, его местоположение хуже, чем у оцениваемого (вклад 750 000 рублей) и имеется телефон, в отличие от оцениваемого (вклад 50 000 рублей).** Определить стоимость оцениваемого объекта.
- А. 10 700 000 рублей
 - Б. 10 800 000 рублей
 - В. 9 200 000 рублей
 - В. 9 300 000 рублей
44. **Коэффициент капитализации для собственного капитала 21%, ипотечная постоянная 19%, доля заемных средств в стоимости 50%. Определить общий коэффициент капитализации.**
- А. 20%
 - Б. 18%
 - В. 16%

Контрольная работа

Перечень вопросов для оценки уровня сформированности компетенции **ПК-3** на этапе «Владения»

1. В чем заключается сущность затратного подхода к оценке недвижимости?
2. Область применения затратного подхода?
3. Какие существуют ограничения для затратного подхода?
4. Какова последовательность применения затратного подхода к оценке недвижимости?
5. Общие понятия и положения по определению стоимости нового строительства.
6. Нормативно-методическая база для определения стоимости строительства.
7. Методы определения стоимости нового строительства при оценке недвижимости.
8. Общие положения и методы определения накопленного износа.
9. В чем заключается сущность сравнительного подхода к оценке недвижимости?
10. Область применения сравнительного подхода?
11. Какие существуют ограничения для сравнительного подхода?
12. Какова последовательность применения сравнительного подхода к оценке недвижимости?
13. Каковы основные методы оценки недвижимости при сравнительном подходе?
14. Определение факторов, влияющих на стоимость недвижимости, их оценка.

Перечень вопросов к экзамену

1. Понятие недвижимого имущества.
2. Земельный участок и недвижимый имущественный комплекс.
3. Особенности недвижимости как объекта оценки.
4. Общая классификация объектов недвижимости.
5. Единая классификация назначения объектов недвижимого имущества.
6. Примеры классификации объектов жилой недвижимости.
7. Классификация офисных помещений.
8. Европейская классификация торговых центров
9. Концепция управления недвижимостью.
10. Рынок недвижимости.
11. Функции рынка недвижимости.
12. Особенности рынка недвижимости.
13. Субъекты рынка недвижимости.
14. Сегментация рынка недвижимости.
15. Основные принципы оценки. Принципы, обусловленные потребностями потенциального собственника.
16. Основные принципы оценки. Принципы, обусловленные рыночной средой.
17. Основные принципы оценки. Принципы, обусловленные процессом эксплуатации.
18. Оценочные стоимости.
19. Виды стоимостей земельных участков.
20. Этапы оценки объектов недвижимости.
21. Основные факторы, влияющие на оценку стоимости имущества.
22. Факторы городской среды.
23. Развитие среды местоположения объекта недвижимости.
24. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.
25. Принципы, лежащие в основе затратного метода. Алгоритм определения стоимости объектов недвижимости затратным методом.
26. Определение износа объекта недвижимости.
27. Методы определения восстановительной стоимости недвижимости
28. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.
29. Принципы, лежащие в основе метода сравнения продаж. Технология реализации метода сравнительного анализа продаж.
30. Критерии выбора объектов-аналогов. Методы определения величины поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости
31. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом.
32. Содержание метода прямой капитализации при оценке недвижимости. Основные этапы расчета.
33. Понятие и основные этапы определения чистого операционного дохода. Структура операционных расходов.
34. Методы и способы оценки земельных участков.
35. Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации

3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю), описание шкал оценивания

Рейтинг план дисциплины

Виды учебной деятельности студентов	Балл за конкретное задание	Число заданий	Баллы	
			Минимальный	Максимальный
Раздел 1.				
Текущий контроль			0	25
1) Устный опрос	1	10	0	10

2) Тестирование	1	10	0	10
3) СРС (реферат)	5	1	0	5
Рубежный контроль			0	25
4) Контрольная работа	5	5	0	25
Раздел 2.				
Текущий контроль			0	25
1) Устный опрос	1	10	0	10
2) Тестирование	1	10	0	10
3) СРС (реферат)	5	1	0	5
Рубежный контроль			0	25
4) Контрольная работа	5	5	0	25
		Итого:	0	100
Поощрительные баллы			0	10
Участие в конференции			0	5
Публикация статей			0	5
Посещаемость (баллы вычитаются из общей суммы набранных баллов)				
1.Посещение лекционных занятий			0	-6
2.Посещение практических занятий			0	-10

Результаты обучения по дисциплине (модулю) у обучающихся оцениваются по итогам текущего контроля количественной оценкой, выраженной в рейтинговых баллах. Оценке подлежит каждое контрольное мероприятие.

При оценивании сформированности компетенций применяется четырехуровневая шкала «неудовлетворительно», «удовлетворительно», «хорошо», «отлично».

Максимальный балл по каждому виду оценочного средства определяется в рейтинг-плане и выражает полное (100%) освоение компетенции.

Уровень сформированности компетенции «хорошо» устанавливается в случае, когда объем выполненных заданий соответствующего оценочного средства составляет 80-100%; «удовлетворительно» – выполнено 40-80%; «неудовлетворительно» – выполнено 0-40%

Рейтинговый балл за выполнение части или полного объема заданий соответствующего оценочного средства выставляется по формуле:

$$\text{Рейтинговый балл} = k \times \text{Максимальный балл},$$

где $k = 0,2$ при уровне освоения «неудовлетворительно», $k = 0,4$ при уровне освоения «удовлетворительно», $k = 0,8$ при уровне освоения «хорошо» и $k = 1$ при уровне освоения «отлично».

Оценка на этапе промежуточной аттестации выставляется согласно Положению о модульно-рейтинговой системе обучения и оценки успеваемости студентов УУНиТ:

На зачете выставляется оценка:

- зачтено - при накоплении от 60 до 110 рейтинговых баллов (включая 10 поощрительных баллов),
- не зачтено - при накоплении от 0 до 59 рейтинговых баллов.

При получении на экзамене оценок «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», на зачёте оценки «зачтено» считается, что результаты обучения по дисциплине (модулю) достигнуты и компетенции на этапе изучения дисциплины (модуля) сформированы.