

Приложение 1 к рабочей программе дисциплины:
Б1.В.ДВ.02.02 Оценка земель

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 5387FD2AF5B17FED816FDE9A1D4973B1
Владелец: Степанченко Алексей Леонидович
Действителен: с 21.07.2025 до 14.10.2026

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ по дисциплине:

Оценка земель

по направлению подготовки:

21.03.02 Землеустройство и кадастры

Фонд оценочных средств для промежуточной аттестации по дисциплине (модулю) «Оценка земель» включает:

- перечень компетенций, планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы и этапы их формирования;
- описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования;
- описание шкал оценивания;
- критерии и процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю), характеризующих этапы формирования компетенций;
- методические материалы, определяющие процедуры оценивания;
- типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения (промежуточной аттестации) по дисциплине, характеризующих этапы формирования компетенций и (или) для итогового контроля сформированности компетенции(ий).

1. Перечень компетенций, планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы и этапы их формирования

Рабочая программа дисциплины (модуля) определяет перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.

Компетенция		Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), характеризующие этапы формирования компетенций	
Код	Наименование		
УК-2	Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений	Анализирует план-график реализации проекта в целом и выбирает способ решения поставленных задач	
		В области знания и понимания (А) - знать	
		Знать	Методы получения, обработки и использования информации для целей оценки недвижимости (А 1) Инструменты управления объектами недвижимости с целью повышения их стоимости (А 2)
		В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
		Уметь	Применять различные методы оценки и управления стоимостью недвижимости (В 1) Давать экономически обоснованные рекомендации по повышению стоимости недвижимости (В 2)
УК-10	Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях	В области практических навыков (С) - владеть навыками	
		Владеть	Навыками принятия оптимальных управленческих решений (С 1) Навыками применения информационных технологий для решения задач оценки стоимости недвижимости, оформления документации при проведении оценки стоимости недвижимости (С 2)
		Владеет методами применения экономических инструментов в профессиональной деятельности	
		В области знания и понимания (А) - знать	
		Знать	Методы и средства поиска систематизации и обработки

Компетенция		Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), характеризующие этапы формирования	
Код	Наименование		
	жизнедеятельности		информации для целей оценки недвижимости (А 1) Основные положения нормативно-правовой базы экономической оценки недвижимости (А 2) Методы определению кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения (А 3) В области интеллектуальных навыков (В) - уметь Уметь Применять современные информационные технологии для поиска и обработки информации для целей оценки недвижимости (В 1) Применять на практике методы оценки, руководствуясь стандартами оценочной деятельности (В 2) В области практических навыков (С) - владеть навыками Владеть Навыками применения методики оценки недвижимости с учетом целей оценки и спецификации конкретного объекта недвижимости (С 1)
ПК-4	Способен оказывать комплекс услуг при покупке, продаже, управлении и передаче в аренду (пользование) различных объектов недвижимого имущества, долей и прав на них		Демонстрирует умение осуществлять подготовку документов необходимых для покупки, продажи, управления и передачи в аренду (пользование) различных объектов недвижимого имущества В области знания и понимания (А) - знать Знать Основные положения нормативно-правовой базы экономической оценки недвижимости (А 1) Методы получения, обработки и использования информации для целей оценки недвижимости (А 2) Основные методы оценки стоимости недвижимости, международные и федеральные стандарты оценки недвижимости (А 3) В области интеллектуальных навыков (В) - уметь Уметь Применять на практике методы оценки, руководствуясь стандартами оценочной деятельности (В 1) Систематизировать и обрабатывать информацию и использовать информационную базу сделок с недвижимостью и других баз и реестров для оценки стоимости недвижимости (В 2) В области практических навыков (С) - владеть навыками Владеть Навыками применения методики оценки недвижимости с учетом целей оценки и спецификации конкретного объекта недвижимости (С 1)

В рабочей программе дисциплины (модуля) этапы формирования компетенций определены тематическим планом.

2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования

В качестве показателей оценивания компетенций на различных этапах их формирования в университете определены следующие средневзвешенные уровни сформированности компетенций в которых участвует дисциплина:

- ✓ повышенный;
- ✓ базовый;
- ✓ пороговый;

✓ недостаточный.

Критерии оценивания компетенций (признак, на основании которого, проводится оценка по выбранному показателю):

Таблица 1

показатель оценивания компетенций	результат обучения	критерии оценивания компетенций
повышенный	Знать	Обучающийся продемонстрировал: глубокие исчерпывающие знания и понимание программного материала; содержательные, полные, правильные и конкретные ответы на все вопросы, включая дополнительные; свободное владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой
	Уметь	Обучающийся продемонстрировал: понимание программного материала; умение свободно решать практические контрольные задания (ситуационные задачи, краткие формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить или описание результата, который нужно получить и др); логически последовательные, содержательные, полные, правильные и конкретные ответы (решения) на все поставленные задания (вопросы), включая дополнительные; свободное владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой
	Владеть	Обучающийся продемонстрировал: понимание программного материала; умение свободно решать комплексные практические задания (решения задач по нестандартным ситуациям (подготовки или экспертизы документов, решения задач анализа и оценки и т.п.); успешно защитил индивидуальный или групповой проект или портфолио, при наличии объективных практических результатов, характеризующих уровень сформированности компетенции(ий); логически последовательные, полные, правильные и конкретные ответы в ходе защиты задания (проекта, портфолио), включая дополнительные уточняющие вопросы (задания); свободное владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой
базовый	Знать	Обучающийся продемонстрировал: твердые и достаточно полные знания программного материала; правильное понимание сущности и взаимосвязи рассматриваемых процессов и явлений; последовательные, правильные, конкретные ответы на поставленные вопросы при свободном устранении замечаний по отдельным вопросам; достаточное владение литературой, рекомендованной учебной программой
	Уметь	Обучающийся продемонстрировал: понимание программного материала; умение решать практические контрольные задания (ситуационные задачи, краткие формулировки действий (комплекса действий), которые

		следует выполнить или описание результата, который нужно получить и др.); логически последовательные, правильные и конкретные ответы (решения) на основные задания (вопросы), включая дополнительные; устранение замечаний по отдельным элементам задания (вопроса); владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой
	Владеть	Обучающийся продемонстрировал: понимание программного материала; умение решать комплексные практические задания (решения задач по нестандартным ситуациям (подготовки или экспертизы документов, решения задач анализа и оценки и т.п.); достаточно успешно защитил индивидуальный или групповой проект или портфолио, при наличии практического результата, характеризующего уровень сформированности компетенции; продемонстрировал логически последовательные, достаточно полные, правильные ответы в ходе защиты задания (проекта, портфолио), включая дополнительные; самостоятельно устранил замечания по отдельным элементам задания (вопроса); владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой
	Знать	Обучающийся продемонстрировал: твердые знания и понимание основного программного материала; правильные, без грубых ошибок, ответы на поставленные вопросы при устранении неточностей и несущественных ошибок в освещении отдельных положений при наводящих вопросах преподавателя; недостаточно полное владение литературой, рекомендованной учебной программой
пороговый	Уметь	Обучающийся продемонстрировал: понимание основного программного материала; умение, без грубых ошибок, решать практические контрольные задания (ситуационные задачи, краткие формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить или описание результата, который нужно получить и др.); правильные, без грубых ошибок, ответы (решения) на основные задания (вопросы), включая дополнительные, устранение, при наводящих вопросах преподавателя, замечаний по отдельным элементам задания (вопроса); недостаточное полное владение литературой, рекомендованной учебной программой
	Владеть	Обучающийся продемонстрировал: понимание основного программного материала; умение, без грубых ошибок, решать комплексные практические задания (решения задач по нестандартным ситуациям (подготовки или экспертизы документов, решения задач анализа и оценки и т.п.); защитил, с устранением ошибок, индивидуальный или групповой проект или портфолио, при наличии практического результата, характеризующего уровень сформированности компетенции; без грубых ошибок дал ответы на поставленные вопросы при устранении неточностей и ошибок в решениях в ходе защиты задания (проекта, портфолио) при наводящих вопросах преподавателя; недостаточно полное владение литературой, рекомендованной учебной программой

недостаточный	Знать	Обучающийся продемонстрировал: неправильные ответы на основные вопросы; грубые ошибки в ответах; непонимание сущности излагаемых вопросов; неуверенные и неточные ответы на дополнительные вопросы; не владеет основной литературой, рекомендованной учебной программой
	Уметь	Обучающийся продемонстрировал: непонимание основного программного материала; неумение решать практические контрольные задания (ситуационные задачи, краткие формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить или описание результата, который нужно получить и др.); не дал правильные ответы (решения) на основные задания (вопросы), включая дополнительные; не устранил, при наводящих вопросах преподавателя, замечания и грубые ошибки по заданию (вопросу); не владеет основной учебной литературой, рекомендованной учебной программой
	Владеть	Обучающийся продемонстрировал: непонимание основного программного материала; неумение, решать комплексные практические задания (решения задач по нестандартным ситуациям (подготовки или экспертизы документов, решения задач анализа и оценки и т.п.); не смог защитить индивидуальный или групповой проект или портфолио, при наличии грубых ошибок дал неправильные ответы на поставленные вопросы при устранении неточностей и ошибок в решениях в ходе защиты задания (проекта, портфолио) при наводящих вопросах преподавателя; не владеет основной учебной литературой, рекомендованной учебной программой

3. Описание шкал оценивания

При проведении промежуточной аттестации в университете используются традиционные формы аттестации:

<i>Форма промежуточной аттестации</i>	<i>Шкала оценивания</i>
ЗАЧЕТ	"зачтено", "не зачтено"
ЗАЧЕТ С ОЦЕНКОЙ (дифференцированный зачет)	"отлично", "хорошо", "удовлетворительно", "неудовлетворительно"
ЭКЗАМЕН	"отлично", "хорошо", "удовлетворительно", "неудовлетворительно"

4. Критерии и процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю), характеризующих этапы формирования компетенций

Для оценивания результатов обучения в виде **ЗНАНИЙ** используются следующие процедуры и технологии:

- устный ответ на вопрос(ы) или индивидуальное собеседование,
- письменные ответы на вопрос(ы).

- тестирование и т.п.

Для оценивания результатов обучения в виде УМЕНИЙ и ВЛАДЕНИЙ используются следующие процедуры и технологии:

- практические контрольные задания (далее - ПКЗ), включающих одну или несколько задач (вопросов) в виде краткой формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить, или описание результата, который нужно получить.

По сложности ПКЗ разделяются на:

простые задания (далее - простые ПКЗ); комплексные задания (далее - комплексные ПКЗ).

Для оценивания УМЕНИЙ - применяются простые ПКЗ.

Простые ПКЗ предполагают решение в одно или два действия. К ним можно отнести: простые ситуационные задачи с коротким ответом или простым действием; несложные задания по выполнению конкретных действий.

Для оценивания ВЛАДЕНИЙ - применяются комплексные ПКЗ.

Комплексные задания требуют многоходовых решений как в типичной, так и в нестандартной ситуациях. Это задания в открытой форме, требующие поэтапного решения и развернутого ответа, в т.ч. задания на индивидуальное или коллективное выполнение проектов, на выполнение практических действий или лабораторных работ.

Типы практических контрольных заданий:

- задания на установление правильной последовательности, взаимосвязанности действий, выяснения влияния различных факторов на результаты выполнения задания;
- установление последовательности (описать алгоритм выполнения действия),
- нахождение ошибок в последовательности (определить правильный вариант последовательности действий);
- указать возможное влияние факторов на последствия реализации умения и т.д.
- задания на принятие решения в нестандартной ситуации (ситуации выбора, многоальтернативности решений, проблемной ситуации);
- задания на оценку последствий принятых решений;
- задания на оценку эффективности выполнения действия и т.п.

В целях итогового контроля сформированности компетенции используются:

- защиты индивидуальных или групповых проектов;
- оформление и защита отчетов по комплексным практическим работам;
- защита (презентация) портфолио, при наличии объективных практических результатов внеаудиторной активности обучаемого по профилю дисциплины, характеризующих уровень сформир. компетенции(ий) и т. п.

РЕЗУЛЬТАТ ОБУЧЕНИЯ по дисциплине (модулю)	КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОБУЧЕНИЯ по дисциплине (модулю)				ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ
	ШКАЛА ОЦЕНИВАНИЯ:				
	«Отлично»	«Хорошо»	«Удовлетворительн о»	«Неудовлетворите льно»	
<i>Знать</i> _____	см. Таблицу 1 критерий ПОВЫШЕН НЫЙ для Знать	см. Таблицу 1 критерий. БАЗОВЫЙ для Знать	см. Таблицу 1 критерий ПОРОГОВЫЙ для Знать	см. Таблицу 1 критерий. НЕДОСТАТОЧНЫ Й для Знать	- устный ответ; - собеседование; - выполнение тестов и т.п.
<i>Уметь</i> _____	см. Таблицу 1 критерий ПОВЫШЕН НЫЙ для Уметь	см. Таблицу 1 критерий. БАЗОВЫЙ для Уметь	см. Таблицу 1 критерий ПОРОГОВЫЙ для Уметь	см. Таблицу 1 критерий. НЕДОСТАТОЧНЫ Й для Уметь	- выполнение простого ПКЗ и т.п.
<i>Владеть</i> <i>Итоговый контроль сформирован ности компетенции</i>	см. Таблицу 1 критерий ПОВЫШЕН НЫЙ для Владеть	см. Таблицу 1 критерий. БАЗОВЫЙ для Владеть	см. Таблицу 1 критерий ПОРОГОВЫЙ для Владеть	см. Таблицу 1 критерий. НЕДОСТАТОЧНЫ Й для Владеть	- выполнение комплексного ПКЗ; - защита проекта; - защита портфолио и т.п.

5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания

При организации и проведении промежуточной аттестации, исходя из перечня планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), по каждой компетенции или связанным несколькими компетенциям, в формировании которых участвует учебная дисциплина (модуль), кафедрой формируются **фонд оценочных средств к экзамену** (соответственно - дифференцированному зачету или зачету):

- **примерный перечень вопросов к зачету** для оценивания результатов обучения в виде **ЗНАНИЙ**. При этом, за каждым вопросом в скобках указывается компетенция, уровень сформированности которой будет оцениваться;

- **примерный перечень простых практических контрольных заданий к зачету** для оценивания результатов обучения в виде **УМЕНИЙ**. При этом, за каждым заданием в скобках указывается компетенция, уровень сформированности которой будет оцениваться;

- **примерный перечень комплексных практических контрольных заданий к зачету** для оценивания результатов обучения в виде **ВЛАДЕНИЙ**. при этом, за каждым заданием в скобках указывается компетенция, уровень сформированности которой будет оцениваться;

Для проведения промежуточной аттестации, исходя из сформированных перечней (вопросов к экзамену, простых ПКЗ, комплексных ПКЗ) формируются билеты к экзамену (соответственно - диф. зачету или зачету).

Сформированные перечни (вопросы к экзамену, простые ПКЗ, комплексные ПКЗ) должны в совокупности охватывать все компетенции и

заявленные в программе основные результаты обучения по дисциплине (модулю) на уровне **ЗНАТЬ, УМЕТЬ, ВЛАДЕТЬ**.

Билеты формируются случайной выборкой из приведенных выше перечней, а итоговый результат оценивания соотносится на весь заявленный в программе перечень результатов обучения по дисциплине (модулю).

Каждый билет включает:

1. Вопрос для оценивания результатов обучения в виде **ЗНАНИЙ**;
2. Простое практическое контрольное задание для оценивания результатов обучения в виде **УМЕНИЙ**;
3. Комплексное практическое контрольное задание для оценивания результатов обучения в виде **ВЛАДЕНИЙ**.

Методика оценивания: при проведении промежуточной аттестации, как правило, применяется среднее арифметическое значения оценок, полученных за каждый элемент оценивания, указанный в билете (вопрос и два практических задания).

Итоговая оценка по дисциплине (модулю) рассчитывается как отношение суммы оценок, полученных обучаемым за каждый вопрос и задания в билете (вопрос и 2 задания, далее - элемент контроля) поделенное на количество полученных оценок (3).

При проведении оценивания по вопросам и заданиям, указанным в билете, в ходе промежуточной аттестации, преподаватель может учитывать результаты текущего контроля.

Устанавливаются следующие **шкалы оценивания** уровней освоения компетенций, предусмотренных рабочей программой **при проведении экзамена и дифференцированного зачета:**

«ПОВЫШЕННЫЙ» - выставляется оценка - 5 **«ОТЛИЧНО»**, если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля находится в интервале от 4.5-5.0;

«БАЗОВЫЙ» - выставляется оценка - 4 **«ХОРОШО»**, если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля находится в интервале от 3.5 - 4.4;

«Пороговый» - выставляется оценка - 3 **«Удовлетворительно»**, если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля находится в интервале от 2.5 - 3.4.

«Недостаточный» - выставляется оценка - 2 **«Неудовлетворительно»**, если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля менее 2.5.

При проведении зачета: если достигнут один из показателей:

«ПОВЫШЕННЫЙ», **«БАЗОВЫЙ»** или **«Пороговый»** - выставляется оценка **«ЗАЧТЕНО»**, если среднее арифметическое значение оценок находится в интервале от 2.5-5.0. В противном случае: если достигнут показатель **«Недостаточный.»** - выставляется оценка **«НЕЗАЧТЕНО»**, если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля менее 2.5

6. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения (промежуточной аттестации) по дисциплине, характеризующих этапы формирования компетенций и (или) для итогового контроля сформированности компетенции

6.1. Примерный перечень вопросов к зачету для оценивания результатов обучения в виде **ЗНАНИЙ**

№	Вопрос	Компетенция
1.	Необходимость, объекты и цели оценки недвижимости в современных условиях.	УК-2; УК-10; ПК-4
2.	Основные принципы оценки недвижимости.	УК-2; УК-10; ПК-4
3.	Международные стандарты оценки.	УК-2; УК-10; ПК-4
4.	Виды стоимости, используемые при оценке недвижимости.	УК-2; УК-10; ПК-4
5.	Экономическое содержание доходного подхода к оценке недвижимости. Его преимущества и недостатки.	УК-2; УК-10; ПК-4
6.	Оценка земель методом капитализации дохода.	УК-2; УК-10; ПК-4
7.	Ставка капитализации и способы её расчёта.	УК-2; УК-10; ПК-4
8.	Общая характеристика оценки недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.	УК-2; УК-10; ПК-4
9.	Основные этапы оценки денежных потоков в прогнозный период при использовании метода дисконтированных денежных потоков.	УК-2; УК-10; ПК-4
10.	Экономическое содержание сравнительного подхода к оценке недвижимости. Его преимущества и недостатки.	УК-2; УК-10; ПК-4
11.	Сравнительная характеристика методов компании-аналога, сделок и отраслевых коэффициентов.	УК-2; УК-10; ПК-4
12.	Основные этапы оценки недвижимости методами объекта-аналога и сделок.	УК-2; УК-10; ПК-4
13.	Понятие и виды оценочных мультипликаторов.	УК-2; УК-10; ПК-4
14.	Процедура составления списка объектов аналогов, критерии отбора и роль финансового анализа.	УК-2; УК-10; ПК-4
15.	Сущность и виды поправок, используемых при оценке недвижимости методом сравнительных продаж.	УК-2; УК-10; ПК-4
16.	Экономическое содержание затратного подхода к оценке недвижимости предприятия. Его преимущества и недостатки.	УК-2; УК-10; ПК-4
17.	Оценка стоимости земельного участка. Техника остатка для земли.	УК-2; УК-10; ПК-4
18.	Оценка восстановительной стоимости зданий и сооружений при использовании затратного метода.	УК-2; УК-10; ПК-4
19.	Метод кумулятивного построения и метод прямой капитализации при определении ставки капитализации.	УК-2; УК-10; ПК-4
20.	Метод связанных инвестиций при определении коэффициента капитализации.	УК-2; УК-10; ПК-4
21.	Сравнительная характеристика доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке недвижимости.	УК-2; УК-10; ПК-4
22.	Основные направления подготовки внутренней информации для оценки недвижимости.	УК-2; УК-10; ПК-4
23.	Понятие денежного потока, различные модели денежного потока.	УК-2; УК-10; ПК-4
24.	Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.	УК-2; УК-10; ПК-4
25.	Определение ставки дисконтирования по модели оценки капитальных активов.	УК-2; УК-10; ПК-4

26.	Определение ставки дисконтирования по модели средневзвешенной стоимости капитала.	УК-2; УК-10; ПК-4
27.	Соотношение понятий ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.	УК-2; УК-10; ПК-4
28.	Определение ставки дисконтирования методом кумулятивного построения.	УК-2; УК-10; ПК-4
29.	Основные этапы оценки недвижимости.	УК-2; УК-10; ПК-4
30.	Правовые и этические основы оценочной деятельности в РФ.	УК-2; УК-10; ПК-4

6.2. Примерный перечень простых практических контрольных заданий к зачету для оценивания результатов обучения в виде УМЕНИЙ

№	ППЗ	Компетенция
1.	Для чего проводится оценка объектов недвижимости?	УК-2; УК-10; ПК-4
2.	Назовите основные этапы массовой оценки недвижимости.	УК-2; УК-10; ПК-4
3.	Какая классификация методов оценки объектов недвижимости используется в Российской Федерации?	УК-2; УК-10; ПК-4
4.	Опишите основные этапы становления отечественного рынка недвижимости.	УК-2; УК-10; ПК-4
5.	На какие группы можно разделить принципы оценки объектов недвижимости?	УК-2; УК-10; ПК-4
6.	От каких факторов зависит цена объектов недвижимости?	УК-2; УК-10; ПК-4
7.	Чем отличается ликвидационная стоимость от утилизационной?	УК-2; УК-10; ПК-4
8.	Какие самые распространенные ошибки встречаются в отчетах при анализе наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта недвижимости?	УК-2; УК-10; ПК-4
9.	В чем заключается принцип возрастающего и уменьшающегося дохода?	УК-2; УК-10; ПК-4
10.	На какие шесть этапов можно разделить процесс оценки объектов недвижимости?	УК-2; УК-10; ПК-4
11.	Как рассчитывается страховая стоимость объектов недвижимости?	УК-2; УК-10; ПК-4
12.	Перечислите виды инвестиций в недвижимость.	УК-2; УК-10; ПК-4
13.	Кто относится к экономическим субъектам рынка недвижимости?	УК-2; УК-10; ПК-4
14.	Назовите этапы существования объекта недвижимости.	УК-2; УК-10; ПК-4
15.	Приведите основные схемы финансирования за счет привлеченных средств.	УК-2; УК-10; ПК-4
16.	Что представляют собой принципы оценки объектов недвижимости?	УК-2; УК-10; ПК-4
17.	Какие ошибки наиболее часто встречаются при согласовании результатов, полученных при различных подходах оценки?	УК-2; УК-10; ПК-4
18.	Расскажите о схеме осуществления управления объектом недвижимости.	УК-2; УК-10; ПК-4
19.	В чем заключается выбор подхода к оценке объектов недвижимости?	УК-2; УК-10; ПК-4
20.	Назовите виды обеспечения ипотечных кредитов.	УК-2; УК-10; ПК-4
21.	Перечислите специфические особенности рынка	УК-2; УК-10; ПК-4

	недвижимости.	
22.	Какие существуют стадии жизненного цикла объекта недвижимости?	УК-2; УК-10; ПК-4
23.	Назовите признаки объектов недвижимости.	УК-2; УК-10; ПК-4
24.	Приведите классификацию коммерческих объектов недвижимости.	УК-2; УК-10; ПК-4
25.	Какие факторы влияют на цену и скорость продажи квартир?	УК-2; УК-10; ПК-4
26.	Что такое «инфраструктура рынка недвижимости» с точки зрения разных подходов?	УК-2; УК-10; ПК-4
27.	Опишите рынок недвижимости как интегрированную категорию.	УК-2; УК-10; ПК-4
28.	Что содержит отчет о результате оценки объектов недвижимости?	УК-2; УК-10; ПК-4
29.	Расскажите об особенностях российского ипотечного кредитования на различных этапах его развития.	УК-2; УК-10; ПК-4
30.	Назовите финансовые институты «длинных» и «коротких» денег, работающие на рынке недвижимости, и их основные отличия.	УК-2; УК-10; ПК-4

6.3. Примерный перечень комплексных практических контрольных заданий к зачету для оценивания результатов обучения в виде ВЛАДЕНИЙ

№	КПЗ	Компетенция
1.	Определить рыночную стоимость складского здания методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозная величина чистого денежного потока, возникающего в конце года: 1 год – 12 000 руб., 2-й год – 22 000 руб., 3-й год – 28 000 руб. Предполагается, что с четвертого года чистый операционный доход для здания стабилизируется на уровне 6 000 рублей, а рыночная ставка капитализации для этого периода прогнозируется на уровне 10%. затраты на продажу объекта в конце периода прогноза не учитывать. Ставка дисконтирования 12%. Дисконтирование осуществляется на конец периода. Результат округлить до тыс. руб.	УК-2; УК-10; ПК-4
2.	Рассчитать коэффициент капитализации для объекта недвижимости. Срок жизни здания - 80 лет. Дата ввода объекта – октябрь 1957 г., дата оценки - октябрь 2017 г. Возврат инвестиций осуществляется по методу Хоскольда. Требуемая норма доходности инвестиций – 12%, в том числе безрисковая ставка – 6%. Эффективный возраст соответствует хронологическому возрасту. Результат округлить до сотых долей процента.	УК-2; УК-10; ПК-4
3.	Затраты на создание конструкции зарегистрированного объекта недвижимости – металлического резервуара объемом 100 м ³ составляет 100 000 руб., объемом 175 м ³ - 140 000 руб. Коэффициент, учитывающий стоимость доставки и монтажа резервуара, составляет 1.7. Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. Надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций. Необходимо рассчитать рыночные затраты	УК-2; УК-10; ПК-4

	на создание смонтированного резервуара объемом 150 куб. м. с использованием коэффициента торможения.	
4.	Рыночная стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3 млн руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возврата капитала определяется по методу Ринга. Ставка дисконтирования составляет 18%. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Определите рыночную стоимость земельного участка.	УК-2; УК-10; ПК-4
5.	Рассчитать рыночную стоимость земельного участка методом деления на участки, если участок предполагается разделить на 2 лота, которые, как прогнозируется, будут проданы через 1 и 2 года по ценам 1 и 2 млн руб. соответственно. Затраты на продажу составят соответственно 200 тыс. руб. на дату оценки и 1 млн руб. на конец первого года. Требуемая норма доходности аналогичных инвестиций 10%. Результат округлить до тысяч рублей.	УК-2; УК-10; ПК-4
6.	Определить рыночную стоимость застроенного земельного участка, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 1 млн рублей, а для аналогичных объектов вклад стоимости улучшений в стоимость единого объекта недвижимости составляет 70%.	УК-2; УК-10; ПК-4
7..	Определите рыночную ставку капитализации для офисного здания, если приносимый им чистый операционный доход составляет 5 млн рублей, цена продажи 50 млн рублей, а брокерская комиссия за продажу 5% от цены сделки. Результат округлить до сотых долей процента.	УК-2; УК-10; ПК-4
8.	Определите рыночную стоимость здания, если потенциальный валовой доход составляет 100 000 руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб./кв. м. в год, площадь здания – 100 кв. м., а рыночная ставка капитализации составляет 10%.	УК-2; УК-10; ПК-4
9.	Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв. м. Цена здания-аналога на рынке составляет 50 000 руб./кв. м., среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта и в отличие от оцениваемого здания в аналоге проведен ремонт (абсолютная корректировка по данному фактору от местоположения не зависит и составляет 5 000 руб./кв. м).	УК-2; УК-10; ПК-4
10.	Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2003 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2001 года по начало 2017 года составил 3.54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2001 года по начало 2003 года составил 1.18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года.	УК-2; УК-10; ПК-4
11.	Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.	УК-2; УК-10; ПК-4
12.	Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн. руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20%.	УК-2; УК-10; ПК-4

13.	Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания: фундамент - 10% стены - 15% перекрытия - 20% крыша - 15% прочие элементы - 40%. Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.	УК-2; УК-10; ПК-4
14.	Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями. Оценщик определил, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является снос существующих улучшений и новое строительство. Чему равна рыночная стоимость объекта оценки в этом случае?	УК-2; УК-10; ПК-4
15.	Четырехзвездочная гостиница в центральной части города приносит годовой чистый операционный доход 1 300 000 руб. Известно, что гостиница 1 (4*) была продана за 8 400 000 руб. ее использование приносит чистый операционный доход в 1 000 000 руб. Гостиница 2 (3*) была продана за 8 000 000 руб. ее использование приносит чистый операционный доход в 1 200 000 руб. Гостиница 3 (3*) была продана за 11 550 000 руб., ее использование приносит чистый операционный доход в 1 500 000 руб. Какова стоимость объекта недвижимости?	УК-2; УК-10; ПК-4
16.	Стоимость улучшений как новых составляет 1 млн. руб. Физический износ составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%. Сколько составляет стоимость улучшений с учетом накопленного износа?	УК-2; УК-10; ПК-4
17.	Стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3 000 тыс. руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу. Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Определите рыночную стоимость земельного участка.	УК-2; УК-10; ПК-4
18.	Влияние общей площади на стоимость квартиры описывается зависимостью $C = 500 - 2 \cdot S$. Площадь объекта оценки – 50 кв.м., площадь аналога 70 кв.м. Определить величину корректировки на разницу в площади (в %, с учетом знака).	УК-2; УК-10; ПК-4
19.	Вследствие ухудшения экологической ситуации в районе местоположения оцениваемого объекта, чистый операционный доход от объекта снизился с 500 до 400 д.е. с 1 кв. м арендопригодной площади в год. Арендопригодная площадь объекта составляет 1 000 кв. м. Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 10%. Доля земельного участка в стоимости объекта составляет 30%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие сохранится в течение неопределенно долгого периода времени. Определить величину внешнего устаревания, относящуюся к зданию?	УК-2; УК-10; ПК-4
20.	Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 300 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 600 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 15% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость земельного участка.	УК-2; УК-10; ПК-4

21.	Определить рыночную стоимость объекта недвижимости по состоянию на 2017 г. (на середину периода). Затраты на строительство данного объекта в 2010 г. составили 1 000 000 руб. Срок жизни - 70 лет. Индексы роста цен (на середину периода): 2009 - 82 2010 - 85 2011 - 87 2011 - 92 2012 - 95 2013 - 101 2014 - 106 2015 - 110 2016 - 115 2017 - 119	УК-2; УК-10; ПК-4
22.	Рассчитать стоимость единого объекта недвижимости (коттедж и земельный участок), если известно, что аналог был продан за 1 000 000 руб., но его площадь больше на 40 кв.м и у этого аналога был гараж. Наличие гаража увеличивает стоимость на 100 000 руб., а каждый кв.м общей площади увеличивает стоимость на 8 000 руб.	УК-2; УК-10; ПК-4
23.	Объект сравнения продан 6 мес. назад. Анализ рынка показал устойчивую тенденцию роста цен на данный тип недвижимости на 2% в месяц. Определить размер корректировки на время продажи.	УК-2; УК-10; ПК-4
24.	Определить стоимость здания, которое через 4 года можно будет продать не дороже 3,2 млн. руб. При этом доходы от аренды здания покрывают расходы собственника на его содержание. Ставка доходности 26%. По сложившейся на рынке практике ставка кредитования составляет 18%.	УК-2; УК-10; ПК-4
25.	Необходимо рассчитать ставку капитализации при следующих условиях: безрисковая ставка – 6%, срок экспозиции объекта оценки 3 мес., премия за риск инвестиций в объект недвижимости 4%, премия за инвестиционный менеджмент – 3%. Норма возврата на капитал необходимо определить методом Инвуда. Ставка по кредитам на такую недвижимость – 12%, эффективный возраст – 30 лет, полный срок службы – 60 лет.	УК-2; УК-10; ПК-4
26.	Стоимость строительства здания составляет 120 000 у.е. Возраст здания 15 лет при общем сроке службы 60 лет. Доля стоимости долгоживущих элементов в общей стоимости здания 45%. Определить неустраняемый физический износ долгоживущих элементов.	УК-2; УК-10; ПК-4
27.	Цена предложения объекта на рынке 120 000 у.е. Квартальная арендная плата 8 000 у.е., эксплуатационные расходы 4 000 у.е. в год. Поправка на торг 8%. Определить валовый рентный мультипликатор.	УК-2; УК-10; ПК-4
28.	Определить ставку капитализации по методу Инвуда, если ставка дисконтирования 12%, безрисковая ставка 8%, оставшийся срок службы объекта 25 лет.	УК-2; УК-10; ПК-4
29.	Рыночная стоимость объекта составляет 120 000 у.е. Стоимость земельного участка 15 000 у.е. Полные затраты замещения, включая прибыль предпринимателя, 150 000 у.е. Функциональный износ 12 000 у.е. Определить физический износ.	УК-2; УК-10; ПК-4
30.	Сметная стоимость строительства определена в ценах 2004 г. и составила 94 000 у.е. Индекс пересчета цен из базового уровня цен 2000 г. на дату строительства составил 1,28. Индекс пересчета цен из базового уровня цен 2000 г. на дату оценки (2011 г.) составил 2,91. Определить стоимость строительства на дату оценки.	УК-2; УК-10; ПК-4