



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ
(МИИГАиК)

Факультет управления территориями
Кафедра экономики



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Проректор
А. Л. Степанченко
16 февраля 2024 г.

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)
«Б1.В.ДВ.03.02 ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Уровень высшего образования: бакалавриат

Направление подготовки: 38.03.02 Менеджмент

Направленность(профиль) подготовки: Управление проектами цифровой трансформации в развитии территорий

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

Форма обучения: очная

Год набора (приема на обучение): 2024

Срок получения образования: 4 года

Объем:
в зачетных единицах: 4 з.е.
в академических часах: 144 ак.ч.

Москва, 2024

Разработчики:

Доцент кафедры Экономики, к.э.н., доцент Васютинская С. И.

Фонд оценочных средств по дисциплине (модулю) составлен в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.02 Менеджмент, утвержденного приказом Минобрнауки от 12.06.2020 № 970

Согласование и утверждение

№	Подразделение	Ответственное лицо	ФИО	Виза	Дата, протокол (при наличии)
1	факультет Управления территориями	Председатель ученого совета факультета	Зозуля В. В.	Рассмотрено	31.01.2024, № 01-24

1. Планируемые результаты обучения, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

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

УК-2.1 Формулирует проблему, решение которой напрямую связано с достижением цели проекта

Знать:

УК-2.1/Зн3 основных понятий; особенностей организации процессов бизнеса; целей оценки; видов стоимости бизнеса; факторов, влияющих на стоимостную оценку бизнеса; принципов и этапов оценки бизнеса

Уметь:

УК-2.1/Ум3 применять подходы и методы оценки бизнеса для дальнейших решений

Владеть:

УК-2.1/Нв3 навыками оценки для выбора оптимальных решений в том числе для бизнес-коммуникаций

УК-2.2 Определяет связи между поставленными задачами и ожидаемые результаты их решения

Знать:

УК-2.2/Зн1 о современных подходах и методах оценки бизнеса при решении поставленных задач с учетом ожидаемых результатов

Уметь:

УК-2.2/Ум1 применять подходы и методы оценки бизнеса для дальнейших решений и достижения ожидаемых результатов

Владеть:

УК-2.2/Нв1 навыками оценки вариантов для выбора оптимальных решений в том числе для бизнес коммуникаций, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

УК-2.3 Анализирует план-график реализации проекта в целом и выбирает оптимальный способ решения поставленных задач

Знать:

УК-2.3/Зн2 об основных подходах и методах получения, обработки и использования информации для целей оценки и объектов недвижимости

УК-2.3/Зн3 об инструментах управления объектами недвижимости с целью повышения их стоимости

Уметь:

УК-2.3/Ум2 применять различные методы оценки и управления стоимостью недвижимости; находить оптимальные решения при осуществлении индивидуальной и массовой оценки объектов недвижимости

УК-2.3/Ум3 осуществлять экономически обоснованные рекомендации по повышению стоимости недвижимости

Владеть:

УК-2.3/Нв2 навыками принятия оптимальных управленческих решений

УК-2.3/Нв3 навыками применения информационных технологий для решения задач оценки стоимости недвижимости, оформления документации при проведении оценки объектов

УК-2.4 В рамках поставленных задач определяет имеющиеся ресурсы и ограничения, действующие правовые нормы

Знать:

УК-2.4/Зн1 о требованиях сохранности служебной, коммерческой тайны, неразглашения сведений конфиденциального характера

УК-2.4/Зн4 об основных понятиях; особенностях организации процессов бизнеса; целях оценки; видах стоимости бизнеса; факторах, влияющих на стоимостную оценку бизнеса; принципах и этапах оценки бизнеса

Уметь:

УК-2.4/Ум1 анализировать, подготавливать, оформлять требуемую информацию при решении задач с учетом имеющихся ресурсов и правовых ограничений

УК-2.4/Ум4 применять подходы и методы оценки бизнеса для дальнейших решений

Владеть:

УК-2.4/Нв1 навыками работы с нормативными правовыми актами, судебными решениями и иными правовыми актами, регулирующими сферу гражданского права

УК-2.4/Нв4 навыками оценки для выбора оптимальных решений с учетом имеющихся ограничений и имеющихся ресурсов

УК-2.5 Оценивает решение поставленных задач в зоне своей ответственности в соответствии с запланированными результатами контроля, при необходимости корректирует способы решения задач и выбирает оптимальный способ решения поставленных задач

Знать:

УК-2.5/Зн1 об инструментах управления объектами недвижимости с целью выбора оптимального способа решения поставленных задач и повышения их стоимости

Уметь:

УК-2.5/Ум1 предлагать экономически обоснованные рекомендации, при необходимости корректируя способы решения задач в соответствии с запланированными результатами контроля и выбирая оптимальный способ для повышения стоимости недвижимости

Владеть:

УК-2.5/Нв1 навыками применения информационных технологий и выбора оптимального варианта для решения задач оценки стоимости недвижимости, оформления документации при проведении оценки стоимости недвижимости

УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности

УК-10.1 Использует методы экономического планирования

Знать:

УК-10.1/Зн1 основных экономических концепций, главных закономерностей развития экономики на микро- и макроуровнях, основных показателей, характеризующих развитие национальной и мировой экономики

УК-10.1/Зн2 основных теоретических аспектов и практических приемов для экономического обоснования оптимального управленческого решения в области разработки и внедрения новых направлений деятельности организации

Уметь:

УК-10.1/Ум1 находить и использовать экономическую информацию, владеть методами ее анализа и навыками расчета экономических показателей

УК-10.1/Ум2 применять современные методики и технологии для экономического обоснования в процессе принятия управленческого решения по выбору оптимального варианта развития организации

Владеть:

УК-10.1/Нв1 навыками выявления проблем экономического характера при анализе конкретных ситуаций в различных областях жизнедеятельности и принимать обоснованные экономические решения, выбирая оптимальный способ их реализации

УК-10.1/Нв2 навыками сбора и обработки информации для принятия решения по экономическому обоснованию оптимального варианта и экономически целесообразного направления развития организации

УК-10.2 Проводит анализ экономической и финансовой деятельности для принятия экономических решений; использует методы экономического планирования

Знать:

УК-10.2/Зн3 основных закономерностей создания и развития новых перспективных направлений бизнеса путем разработки инновационных программ и проектов с учетом рисков и неопределенности рыночной ситуации

Уметь:

УК-10.2/Ум3 применять современные методики экономического обоснования проектов, разрабатывать бизнес-планы проектов инновационного развития организации

Владеть:

УК-10.2/Нв3 навыками расчетов экономического обоснования проектов, рисков в условиях неопределенности в процессе разработки и реализации новых направлений деятельности организации

УК-10.3 Применяет экономические инструменты в профессиональной деятельности; использует методы экономического планирования

Знать:

УК-10.3/Зн2 основных закономерностей создания и развития новых перспективных направлений бизнеса путем разработки инновационных программ и проектов с учетом рисков и неопределенности рыночной ситуации

Уметь:

УК-10.3/Ум2 систематизировать и обрабатывать информацию и использовать информационную базу сделок с недвижимостью и других баз и реестров для оценки стоимости недвижимости

Владеть:

УК-10.3/Нв2 навыками применения методики оценки недвижимости с учетом целей оценки и спецификации конкретного объекта недвижимости для разработки основных направлений развития предприятия

ПК-1 Способен осуществлять деятельность по реализации прав на все виды имущества коммерческой недвижимости на стадиях инвестирования, владения или эксплуатации

ПК-1.1 Разрабатывает мероприятия, направленные на предотвращение и снижение воздействия риска в разрезе отдельных видов и проводит их экономическую оценку

Знать:

ПК-1.1/Зн2 показателей экономической эффективности портфеля недвижимости

Уметь:

ПК-1.1/Ум2 осуществлять проектирование и стратегическое планирование портфеля недвижимости

Владеть:

ПК-1.1/Нв2 навыками решения задач по управлению портфелем недвижимости на основе анализа исходных данных и методов оценки доходности и риска

ПК-1.2 Использует геоинформационные методы и технологии в сфере недвижимости для снижения риска

Знать:

ПК-1.2/Зн1 способов описания и хранения географической информации

Уметь:

ПК-1.2/Ум1 применять современные информационные технологии для поиска и обработки пространственных данных в сфере недвижимости

Владеть:

ПК-1.2/Нв1 навыками представления географической информации в базах пространственных данных

ПК-1.3 Демонстрирует умение осуществлять и организовывать работы по поиску нормативно-правовых актов, отраслевых нормативных документов, анализу, отбору и обработке необходимой информации при решении задач повышения эффективности государственного и муниципального управления

Знать:

ПК-1.3/Зн2 о нормах административного права, отраслевых нормативных документах, регулирующих вопросы информационно-аналитической поддержки управленческих решений при решении задач повышения эффективности государственного и муниципального управления

Уметь:

ПК-1.3/Ум2 использовать нормы административного права в сфере государственного и муниципального управления для информационно-аналитической поддержки эффективности принимаемых управленческих решений

Владеть:

ПК-1.3/Нв2 навыками работы с нормативными актами для удовлетворения потребностей государственного и муниципального управления в информационно-аналитической поддержке эффективности управленческих решений

ПК-1.4 Формулирует на основе поставленной проблемы задачу оценки деятельности организации и способ ее решения через реализацию управления портфелем недвижимости

Знать:

ПК-1.4/Зн1 методов оценки доходности и рисков портфеля недвижимости

ПК-1.4/Зн2 критериев формирования и оптимизации портфеля недвижимости

Уметь:

ПК-1.4/Ум1 осуществлять проектирование и стратегическое планирование портфеля недвижимости на основе критериев оптимизации

ПК-1.4/Ум2 делать выводы по оценке эффективности портфеля недвижимости

Владеть:

ПК-1.4/Нв1 навыками осуществлять проектирование и стратегическое планирование портфеля недвижимости на основе критериев оптимизации

ПК-1.4/Нв2 навыками проводить оценку эффективности портфеля недвижимости с использованием современных методик и технологий

ПК-1.5 Осуществление обоснованных решений и действий при инвестировании, владении и эксплуатации недвижимости

Знать:

ПК-1.5/Зн2 о правилах и способах сбора информации и проведения анализа для принятия обоснованного решения в деятельности с недвижимостью

ПК-1.5/Зн3 методик и способов для обоснования решения путем проведения расчетов экономических и социально-экономических показателей на всех стадиях инвестирования, владения, эксплуатации недвижимости

Уметь:

ПК-1.5/Ум3 принимать обоснованные решения и действия при работе с недвижимостью на основе расчетов экономических и социально-экономических показателей на всех стадиях инвестирования, владения, эксплуатации недвижимости

ПК-1.5/Ум4 находить и использовать информацию о коммерческой недвижимости, владеть методами ее анализа и навыками расчета экономических показателей

Владеть:

ПК-1.5/Нв2 навыки принимать обоснованные решения и действия при работе с недвижимостью

ПК-1.5/Нв3 навыками пользоваться методами сбора исходных данных, проводить расчеты экономических и социально-экономических показателей на всех стадиях инвестирования, владения, эксплуатации недвижимости

ПК-1.6 Демонстрирует навыки юридической экспертизы документов, предоставляемых на стадиях инвестирования, владения или эксплуатации

Знать:

ПК-1.6/Зн1 о видах и особенностях объектов недвижимости и основания оформления прав на них и совершения сделок с недвижимостью

ПК-1.6/Зн2 о правовом статусе участников отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

ПК-1.6/Зн3 основных закономерностей создания и функционирования информационных процессов в правовой сфере; основ государственной политики в области информации и современных методов и средств поиска систематизации и обработки правовой информации

Уметь:

ПК-1.6/Ум1 планировать, организовывать и проводить необходимые действия проведения юридической экспертизы на стадиях инвестирования, владения и эксплуатации

ПК-1.6/Ум2 выявлять особенности правоотношений, возникающие в сфере регулирования учетно-регистрационной деятельности в точном соответствии с законом

ПК-1.6/Ум3 применять современные информационные технологии для поиска и обработки правовой информации, оформления юридических документов и проведения статистического анализа информации

Владеть:

ПК-1.6/Нв1 навыками планировать, организовывать и проводить необходимые действия проведения юридической экспертизы документов, предоставляемых на стадиях инвестирования, владения и эксплуатации

ПК-1.6/Нв2 навыками анализа различных правовых явлений, юридических фактов, правовых норм и правовых отношений, регулирующих вопросы реализации прав на все виды коммерческой недвижимости на стадиях инвестирования, владения или эксплуатации кадастрового учета и (или) регистрации прав

ПК-1.6/Нв3 навыками сбора и обработки информации, имеющей значения для реализации правовых норм в соответствующих сферах профессиональной деятельности

ПК-1.7 Анализирует и разрабатывает процесс управления рисками и корректировку реестров рисков в рамках отдельных бизнес-процессов и функциональных направлений

Знать:

ПК-1.7/Зн1 основ документирования процесса управления рисками и корректировки реестров рисков в рамках задач с применением современных технологий при подготовке документации в отношении недвижимости и отдельных бизнес-процессов и функциональных направлений

Уметь:

ПК-1.7/Ум1 определять задачи, решаемые с применением современных технологий при подготовке документации в отношении недвижимости

Владеть:

ПК-1.7/Нв1 навыки решать задачи с применением современных технологий при подготовке документации в отношении недвижимости

2. Показатели и критерии оценивания компетенций

Планируемые результаты освоения программы	Уровень овладения	Критерии оценивания (перечень сформированных ИДК/ЗУВ по уровням освоения)
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	Повышенный	ИДК УК-2.1 Формулирует проблему, решение которой напрямую связано с достижением цели проекта Знать: УК-2.1/Зн3 основных понятий; особенностей организации процессов бизнеса; целей оценки; видов стоимости бизнеса; факторов, влияющих на стоимостную оценку бизнеса; принципов и этапов оценки бизнеса

3. Шкала оценивания

Оценка	Критерии оценивания (перечень сформированных ИДК/ЗУВ)
Не зачтено	Результаты обучения не сформированы на достаточном уровне

4. Контрольные мероприятия по дисциплине

Вид контроля	Форма контроля/Оценочное средство
--------------	-----------------------------------

Текущий контроль	Тестирование Практическая работа Реферат
Промежуточная аттестация	Реферат Зачет

№ п/п	Наименование раздела	Контролируем ые ИДК	Вид контроля/ используемые оценочные материалы	
			Текущий	Промежут. аттестация
1	Основные понятия	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3 ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7	Практическая работа Реферат	Зачет
2	Анализ рынка	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3 ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7	Практическая работа	Зачет
3	Подходы к оценке недвижимости	УК-2.3 УК-2.5 УК-10.3 ПК-1.1 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.7	Практическая работа	Зачет
4	Стоимость земли	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3 ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7	Практическая работа	Зачет
5	Отчетность	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3 ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7	Тестирование Практическая работа	Зачет

5. Порядок проведения промежуточной аттестации

Порядок проведения промежуточной аттестации регламентируется локальными нормативными актами Университета:

- Положением о формах, периодичности, порядке текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по основным образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», п.6 «Организация и проведение промежуточной аттестации».

- Положением о порядке осуществления образовательного процесса, проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», п.8 «Проведение промежуточной аттестации с применением ЭО и ДОТ».

Промежуточная аттестация: Зачет, 8 семестр.

Подготовка к зачету

Объявление о зачетах: Преподаватель сообщает студентам о дате и времени проведения зачета, а также формате и правилах проведения.

Раздача материалов: Студентам предоставляются материалы (учебные пособия, слайды, примеры заданий), которые помогут подготовиться к зачету.

Консультации: Преподаватель проводит консультации и отвечает на вопросы студентов по содержанию курса и по подготовке к зачету.

2. Проведение зачета

Начало зачета: В назначенное время студенты собираются в указанном аудиторном помещении.

Регистрация: Преподаватель проводит регистрацию студентов, фиксируя их присутствие и отсутствие.

Раздача тестов или заданий: Студентам выдаются задания (тесты, вопросы, ситуации для анализа).

Время на выполнение: Устанавливается четкий лимит времени для выполнения заданий (обычно от 60 до 90 минут).

Задавание вопросов: Студенты могут задавать вопросы по заданиям в течение выполнения, если они не касаются структуры предмета.

3. Завершение зачета

Сбор работ: По истечении времени студентам необходимо сдать свои работы и не покидать аудиторию до этого момента.

Проверка работ: Преподаватель проверяет выполненные задания и выставляет оценки на основе заранее установленной системы оценки.

Обсуждение результатов: Преподаватель проводит обсуждение результатов зачета, отвечает на вопросы студентов о трудных моментах.

4. Объявление результатов

Фиксация оценок: Оценки оформляются в специальном журнале или электронном кабинете.

Контрольные работы: Если работы требуют дополнительной проверки (например, открытые вопросы), уточняется дата объявления результатов.

Повторные зачет: Если студент не сдал зачет, предоставляется информация о возможности пересдачи, условиям и срокам.

5. Обратная связь

Сбор обратной связи: Преподаватель может предложить студентам оставить свои отзывы о формате зачета для улучшения будущих мероприятий.

Индивидуальные консультации: По запросу студенты могут записаться на индивидуальную консультацию для обсуждения своих результатов и планов по дальнейшему обучению.

6. Оценочные материалы текущего контроля

Раздел 1. Основные понятия

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3

Тема 1.1. Понятия, цели и принципы оценки недвижимости

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Исследуйте правовые аспекты, влияющие на оценку недвижимости в вашей стране. Напишите краткий отчет о том, как законодательство влияет на процесс оценки и какие документы необходимо учитывать.

Форма контроля/оценочное средство: Реферат

Вопросы/Задания:

1. Список тем рефератов по оценке недвижимости

Основные подходы к оценке недвижимости

Рыночный подход

Затратный подход

Доходный подход

Методы оценки коммерческой недвижимости

Оценка офисных зданий

Оценка торговых площадей

Оценка складских объектов

Оценка жилой недвижимости: особенности и методики

Оценка квартир и частных домов

Оценка земельных участков под жилую застройку

Влияние экономических факторов на рынок недвижимости

Инфляция

Процентные ставки

Экономический кризис и его последствия

Правовые аспекты оценки недвижимости

Нормативно-правовая база

Права собственности и их влияние на оценку

Оценка угодий и земельных участков

Земельный кадастр и его роль

Оценка сельскохозяйственных угодий

Оценка недвижимости для залога и кредитования

Стандарты оценки для банковских нужд

Риски при оценке залоговой недвижимости

Экологические и социальные факторы в оценке недвижимости

Влияние окружающей среды на стоимость

Социальные аспекты и их влияние на оценку

Проблемы и перспективы рынка недвижимости в России

Текущие тренды

Будущие изменения и их влияние на оценку

Технологии и инновации в оценке недвижимости

Использование GIS-технологий

Применение больших данных и анализа

Оценка инвестиций в недвижимость

Оценка доходности

Риски инвестирования в недвижимость

Оценка исторической недвижимости

Специфика оценки объектов культурного наследия

Методы сохранения и оценки исторической ценности

Маркетинговые стратегии в оценке недвижимости

Анализ спроса и предложения
Роль рекламы в повышении стоимости недвижимости
Кейс-стадии успешной оценки недвижимости
Примеры реальных оценок и их результаты
Ошибки, которые были допущены в процессе оценки
Сравнительный анализ оценки недвижимости в разных странах
Сравнение методик и подходов
Влияние культурных особенностей на оценку

Раздел 2. Анализ рынка

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3

Тема 2.1. Анализ рынка недвижимости

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Выберите конкретный земельный участок (например, для строительства жилищного комплекса). Соберите информацию о его характеристиках, используемом зонировании и рыночных ценах на аналогичные участки. Оцените стоимость участка методом сравнительного анализа.

Раздел 3. Подходы к оценке недвижимости

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.7 УК-2.3 УК-2.5 УК-10.3

Тема 3.1. Сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимости

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Проведите оценку квартиры на основе предоставленных данных: площадь, местоположение, состояние, инфраструктура. Используйте метод сравнительного анализа, определив стоимость аналогичных квартир в этом районе.

Тема 3.2. Доходный подход к оценке недвижимости

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. На основе анализа рынка выберите коммерческий объект (например, офисное здание или торговый центр) и выполните оценку его стоимости методом доходного подхода. Рассчитайте ожидаемый доход и определите ставку капитализации.

Тема 3.3. Затратный подход к оценке недвижимости

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Проанализируйте незавершенный строительный проект (например, недострой жилого дома). Оцените его стоимость с использованием затратного метода. Учтите затраты на строительство, расходы на завершение проекта и возможные риски.

Раздел 4. Стоимость земли

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3

Тема 4.1. Особенности оценки стоимости земли

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Разработайте краткое резюме основных методов оценки недвижимости (сравнительный, затратный, доходный). Приведите примеры ситуаций, в которых каждый метод будет наиболее уместен.

2. Выберите объект культурного наследия (например, историческое здание) и выполните его оценку, принимая во внимание культурные, исторические и архитектурные ценности. Определите, как эти факторы влияют на конечную стоимость.

Раздел 5. Отчетность

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3

Тема 5.1. Составление отчета об оценке недвижимости

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Изучите современные технологии и тренды в оценке недвижимости, такие как использование больших данных, геоинформационных систем или автоматизированных оценочных моделей (AVMs). Напишите письмо вашему преподавателю с предложениями о том, как эти технологии могут быть внедрены в практику оценки.

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. Какой из следующих методов оценки недвижимости является наиболее применимым для оценки жилой недвижимости?

- a) Метод затрат
- b) Метод доходного подхода
- c) Метод сравнительного анализа
- d) Метод оценки по доходу

2. Какая из следующих характеристик не является частью данных, необходимых для оценки земельного участка?

- a) Зонирование
- b) Площадь участка
- c) Архитектурное оформление
- d) Наличие коммуникаций

3. Какие из следующих факторов чаще всего учитываются при оценке коммерческой недвижимости?

- a) Рынок аренды
- b) Процентная ставка по ипотеке
- c) Расходы на содержание
- d) Все вышеперечисленное

4. Какие из следующих затрат не учитываются при оценке объектов незавершенного строительства?

- a) Затраты на проектирование
- b) Строительные материалы
- c) Себестоимость земли
- d) Оценка уже завершенные объекты

5. Какой документ является основным при проведении оценки недвижимости?

- a) Технический паспорт
- b) Договор купли-продажи
- c) Оценочный отчет
- d) Кадастровый план

- a) Технический паспорт
- b) Договор купли-продажи
- c) Оценочный отчет
- d) Кадастровый план

6. Какой метод является наиболее подходящим для оценки объектов культурного наследия?

- a) Метод доходного подхода
- b) Метод сравнительного анализа
- c) Метод затрат
- d) Все вышеперечисленные методы могут быть использованы

7. Что из перечисленного является практическим примером использования современных технологий в оценке недвижимости?

- a) Оценка по округленным данным
- b) Использование геоинформационных систем (ГИС)
- c) Применение интуитивного подхода
- d) Использование только бумажных документов

8. Какой из методов оценки наименее зависим от рыночной стоимости объектов?

- a) Метод доходного подхода
- b) Метод сравнительного анализа
- c) Метод затрат
- d) Метод прямых капитализаций

7. Оценочные материалы промежуточной аттестации

8 семестр, Зачет

Контролируемые ИДК: УК-2.1 УК-10.1 УК-2.2 УК-10.2 УК-2.3 УК-10.3 УК-2.4 УК-2.5 ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7

Вопросы/Задания:

1. Оценка рыночной стоимости

Условие: Оцените рыночную стоимость квартиры площадью 65 м² в центре города, если средняя цена за м² в данной локации составляет 90 000 рублей.

2. Расчет доходности

Условие: У вас есть офисное помещение, которое вы сдаете в аренду за 50 000 рублей в месяц. Какова годовая доходность, если стоимость недвижимости составляет 8 000 000 рублей?

3. Какой метод оценки недвижимости основан на сравнении стоимости аналогичных объектов?

- a) Метод затрат
- b) Метод сравнительного анализа
- c) Метод доходного подхода
- d) Метод дисконтирования

4. Что из перечисленного является примером ликвидности недвижимости?

- a) Способность продать объект за короткий срок без значительной потери стоимости
- b) Значение недвижимости на момент покупки
- c) Оценка стоимости с учетом амортизации
- d) Соблюдение всех норм и правил строительства

5. Оценка земельного участка

Условие: Вы являетесь оценщиком и получили заказ на оценку земельного участка площадью 10 соток в жилом районе. Участок имеет все необходимые коммуникации и доступ к дорогам. Средняя цена за сотку в этом районе составляет 1 200 000 рублей.

Какова рыночная стоимость данного земельного участка?

6. Оценка коммерческого здания

Условие: Вы получили задание оценить коммерческое здание, которое имеет 4 этажа, 500 м² общей площади, и сдано в аренду на 5 лет под магазин. Арендная плата составляет 200 000 рублей в месяц. Здание стоит 20 000 000 рублей.

Рассчитайте годовую арендную плату.

Какова оценка дохода в год?

На основании дохода, какова должна быть рыночная стоимость здания по методу капитализации, если требуемая доходность составляет 8%?

7. Какой метод оценки учитывает расходы на строительство и установление стоимости объекта?

- a) Метод сравнительного анализа
- b) Метод капитализации доходов
- c) Метод затрат
- d) Метод прямой дисконтированной оценки

8. Что такое "амортизация" в контексте оценки недвижимости?

- a) Увеличение стоимости недвижимости с течением времени
- b) Процесс оценки земельного участка
- c) Снижение стоимости актива из-за износа или устаревания
- d) Норма доходности на инвестиции

9. Как определяется "реальная стоимость" недвижимости?

- a) Цена, по которой имущество было продано
- b) Оценочная стоимость с учетом рыночных условий
- c) Стоимость, установленная государственными органами
- d) Стоимость имущества, установленная на основе затрат

10. Какой из следующих факторов не влияет на рыночную стоимость недвижимости?

- a) Локация
- b) Площадь
- c) Возраст здания
- d) Личное мнение владельца

11. Какой из методов оценки подходит для оценки недвижимого имущества, приносящего доход?

- a) Метод сравнения
- b) Метод затрат
- c) Метод доходного подхода
- d) Метод ренты

12. Что подразумевается под "ликвидностью" объекта недвижимости?

- a) Способность объекта поддерживать свою стоимость
- b) Способность быстро продать объект без значительных потерь в цене
- c) Способность зарабатывать доход от аренды
- d) Оценка объекта в зависимости от рыночных трендов

13. Какой документ подтверждает право собственности на недвижимость?

- a) Технический паспорт
- b) Акт приема-передачи
- c) Свидетельство о регистрации права собственности
- d) Договор аренды