

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ  
ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

Экспертиза стоимости объектов недвижимости

**Код модуля**  
1142550

**Модуль**  
Экономика и экспертиза стоимости объектов  
недвижимостью

**Екатеринбург**

Оценочные материалы составлены автором(ами):

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Ученая степень, ученое звание	Должность	Подразделение
1	Кожевникова Маргарита Карповна	кандидат экономических наук, без ученого звания	Профессор	ценообразования в строительстве и промышленности
2	Мальцева Ксения Владимировна	без ученой степени, без ученого звания	Старший преподават ель	ценообразования в строительстве и промышленности

**Согласовано:**

Управление образовательных программ

Плеханова Е.А.

**Авторы:**

- Кожевникова Маргарита Карповна, Профессор, ценообразования в строительстве и промышленности
- Мальцева Ксения Владимировна, Старший преподаватель, ценообразования в строительстве и промышленности

**1. СТРУКТУРА И ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ Экспертиза стоимости объектов недвижимости**

1.	Объем дисциплины в зачетных единицах	5	
2.	Виды аудиторных занятий	Лекции Практические/семинарские занятия	
3.	Промежуточная аттестация	Экзамен Курсовая работа	
4.	Текущая аттестация	Собеседование/устный опрос	1

**2. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ (ИНДИКАТОРЫ) ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ Экспертиза стоимости объектов недвижимости**

Индикатор – это признак / сигнал/ маркер, который показывает, на каком уровне обучающийся должен освоить результаты обучения и их предъявление должно подтвердить факт освоения предметного содержания данной дисциплины, указанного в табл. 1.3 РПМ-РПД.

Таблица 1

Код и наименование компетенции	Планируемые результаты обучения (индикаторы)	Контрольно-оценочные средства для оценивания достижения результата обучения по дисциплине
1	2	3
ПК-3 -Способен осуществлять подготовку проектной документации и прединвестиционный анализ инвестиционно-строительного проекта	З-1 - Знать виды предпроектных работ З-2 - Знать основные варианты сценария развития территориального объекта с учетом потребности его пространственного преобразования З-4 - Знать перечень инженерно-технических, правовых и экономических параметров объекта недвижимости З-5 - Знать целевые параметры и характеристики инвестиционно-строительного проекта	Курсовая работа Лекции Практические/семинарские занятия Собеседование/устный опрос Экзамен

	<p>З-8 - Знать требования к проектным решениям ремонта, реконструкции, модернизации объекта недвижимости, установленные в нормативно-технических документах</p> <p>П-1 - Владеть методикой обоснования потребности в реализуемом инвестиционно-строительном проекте по результатам анализа рынка недвижимости</p> <p>П-3 - Владеть методикой оценки стоимости вариантов реализации инвестиционно-строительного проекта</p> <p>П-4 - Владеть методикой выбора рационального варианта использования объекта недвижимости на основе инженерно-технических, правовых и экономических параметров</p> <p>П-5 - Владеть методикой выбора моделей финансирования инвестиционно-строительного проекта и оценки его финансовой реализуемости</p> <p>П-7 - Владеть методикой оценивания соответствия проектного решения объекта недвижимости требованиям нормативно-технических и нормативно-правовых документов</p> <p>П-8 - Владеть методикой выбора варианта проектного решения объекта недвижимости на основе технико-экономического сравнения</p> <p>У-12 - Выбирать и сравнивать варианты проектных технических решений объекта недвижимости</p> <p>У-13 - Представлять и защищать результаты инженерных изысканий для обоснования инвестиций</p> <p>У-2 - Собирать данные, формировать отчет и обосновывать потребность в</p>	
--	---	--

	<p>реализуемом инвестиционно-строительном проекте по результатам анализа рынка недвижимости</p> <p>У-7 - Формировать целевые параметры и характеристики инвестиционно-строительного проекта</p>	
<p>ПК-5 -Способен осуществлять мероприятия по контролю за реализацией инвестиционно-строительной деятельности</p>	<p>З-1 - Знать виды производственных процессов и их результатов на объекте капитального строительства</p> <p>П-4 - Владеть методикой освидетельствования строительно-монтажных работ на объекте капитального строительства</p> <p>П-6 - Владеть методикой выполнения стоимостного аудита процесса реализации инвестиционно-строительного проекта</p> <p>У-1 - Составлять план работ по контролю производственных процессов и их результатов на объекте капитального строительства</p> <p>У-4 - Подготавливать предложения по корректировке проектной документации по результатам освидетельствования строительно-монтажных работ</p>	<p>Курсовая работа</p> <p>Лекции</p> <p>Практические/семинарские занятия</p> <p>Собеседование/устный опрос</p> <p>Экзамен</p>

### 3. ПРОЦЕДУРЫ КОНТРОЛЯ И ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ В РАМКАХ ТЕКУЩЕЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ В БАЛЬНО-РЕЙТИНГОВОЙ СИСТЕМЕ (ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА БРС)

#### 3.1. Процедуры текущей и промежуточной аттестации по дисциплине

<p><b>1. Лекции: коэффициент значимости совокупных результатов лекционных занятий – 0.70</b></p>		
<p>Текущая аттестация на лекциях</p>	<p>Сроки – семестр, учебная неделя</p>	<p>Максимальная оценка в баллах</p>
<p><i>собеседование/устный опрос</i></p>	<p>3,15</p>	<p>100</p>
<p><b>Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по лекциям – 0.40</b></p>		

<b>Промежуточная аттестация по лекциям – экзамен</b> Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по лекциям – <b>0.60</b>		
<b>2. Практические/семинарские занятия: коэффициент значимости совокупных результатов практических/семинарских занятий – 0.30</b>		
Текущая аттестация на практических/семинарских занятиях	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
<i>работа на занятиях</i>	3,16	100
Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по практическим/семинарским занятиям– <b>1.00</b>		
<b>Промежуточная аттестация по практическим/семинарским занятиям–нет</b> Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по практическим/семинарским занятиям– <b>0.00</b>		
<b>3. Лабораторные занятия: коэффициент значимости совокупных результатов лабораторных занятий –не предусмотрено</b>		
Текущая аттестация на лабораторных занятиях	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по лабораторным занятиям - <b>не предусмотрено</b>		
<b>Промежуточная аттестация по лабораторным занятиям –нет</b> Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по лабораторным занятиям – <b>не предусмотрено</b>		
<b>4. Онлайн-занятия: коэффициент значимости совокупных результатов онлайн-занятий –не предусмотрено</b>		
Текущая аттестация на онлайн-занятиях	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по онлайн-занятиям - <b>не предусмотрено</b>		
<b>Промежуточная аттестация по онлайн-занятиям –нет</b> Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по онлайн-занятиям – <b>не предусмотрено</b>		

### 3.2. Процедуры текущей и промежуточной аттестации курсовой работы/проекта

Текущая аттестация выполнения курсовой работы/проекта	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
<i>содержание работы</i>	3,16	40
<i>защита работы</i>	3,16	60
Весовой коэффициент текущей аттестации выполнения курсовой работы/проекта– <b>0.60</b>		
Весовой коэффициент промежуточной аттестации выполнения курсовой работы/проекта– защиты – <b>0.40</b>		

## 4. КРИТЕРИИ И УРОВНИ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ

4.1. В рамках БРС применяются утвержденные на кафедре/институте критерии (признаки) оценивания достижений студентов по дисциплине модуля (табл. 4) в рамках контрольно-оценочных мероприятий на соответствие указанным в табл.1 результатам обучения (индикаторам).

Таблица 4

**Критерии оценивания учебных достижений обучающихся**

<b>Результаты обучения</b>	<b>Критерии оценивания учебных достижений, обучающихся на соответствие результатам обучения/индикаторам</b>
Знания	Студент демонстрирует знания и понимание в области изучения на уровне указанных индикаторов и необходимые для продолжения обучения и/или выполнения трудовых функций и действий, связанных с профессиональной деятельностью.
Умения	Студент может применять свои знания и понимание в контекстах, представленных в оценочных заданиях, демонстрирует освоение умений на уровне указанных индикаторов и необходимых для продолжения обучения и/или выполнения трудовых функций и действий, связанных с профессиональной деятельностью.
Опыт /владение	Студент демонстрирует опыт в области изучения на уровне указанных индикаторов.
Другие результаты	Студент демонстрирует ответственность в освоении результатов обучения на уровне запланированных индикаторов. Студент способен выносить суждения, делать оценки и формулировать выводы в области изучения. Студент может сообщать преподавателю и коллегам своего уровня собственное понимание и умения в области изучения.

4.2 Для оценивания уровня выполнения критериев (уровня достижений обучающихся при проведении контрольно-оценочных мероприятий по дисциплине модуля) используется универсальная шкала (табл. 5).

Таблица 5

**Шкала оценивания достижения результатов обучения (индикаторов) по уровням**

<b>Характеристика уровней достижения результатов обучения (индикаторов)</b>				
<b>№ п/п</b>	<b>Содержание уровня выполнения критерия оценивания результатов обучения (выполненное оценочное задание)</b>	<b>Шкала оценивания</b>		
		<b>Традиционная характеристика уровня</b>		<b>Качественная характеристика уровня</b>
1.	Результаты обучения (индикаторы) достигнуты в полном объеме, замечаний нет	Отлично (80-100 баллов)	Зачтено	Высокий (В)

2.	Результаты обучения (индикаторы) в целом достигнуты, имеются замечания, которые не требуют обязательного устранения	Хорошо (60-79 баллов)		Средний (С)
3.	Результаты обучения (индикаторы) достигнуты не в полной мере, есть замечания	Удовлетворительно (40-59 баллов)		Пороговый (П)
4.	Освоение результатов обучения не соответствует индикаторам, имеются существенные ошибки и замечания, требуется доработка	Неудовлетворительно (менее 40 баллов)	Не зачтено	Недостаточный (Н)
5.	Результат обучения не достигнут, задание не выполнено	Недостаточно свидетельств для оценивания		Нет результата

## **5. СОДЕРЖАНИЕ КОНТРОЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ**

### **5.1. Описание аудиторных контрольно-оценочных мероприятий по дисциплине модуля**

#### **5.1.1. Лекции**

Самостоятельное изучение теоретического материала по темам/разделам лекций в соответствии с содержанием дисциплины (п. 1.2. РПД)

#### **5.1.2. Практические/семинарские занятия**

Примерный перечень тем

1. Основы оценочной деятельности в РФ. Нормативная база оценочной деятельности.

Основные понятия оценочной деятельности

2. Основные принципы подходы и методы оценки. Затратный, сравнительный, доходный подходы к оценке движимого и недвижимого имущества

3. Цели и задачи оценки. Классификация оценочных задач. Виды стоимости

4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки. Понятия физического, внешнего и функционального износа имущества

5. Информационно-аналитическое обеспечение оценки. Анализ факторов, влияющих на стоимость имущества. Анализ рыночной информации, информации об объекте оценки

6. Основные приемы расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Выведение итогового значения стоимости объекта оценки

7. Структура отчета об оценке

LMS-платформа – не предусмотрена

### **5.2. Описание внеаудиторных контрольно-оценочных мероприятий и средств текущего контроля по дисциплине модуля**

Разноуровневое (дифференцированное) обучение.

#### **Базовый**

### 5.2.1. Собеседование/устный опрос

Примерный перечень тем

1. Информационно-аналитическое обеспечение оценки. Анализ факторов, влияющих на стоимость имущества. Анализ рыночной информации, информации об объекте оценки
2. Основы оценочной деятельности в РФ. Нормативная база оценочной деятельности.

Основные понятия оценочной деятельности

3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки. Понятия физического, внешнего и функционального износа имущества
4. Информационно-аналитическое обеспечение оценки. Анализ факторов, влияющих на стоимость имущества. Анализ рыночной информации, информации об объекте оценки
5. Основные принципы подходы и методы оценки. Затратный, сравнительный, доходный подходы к оценке движимого и недвижимого имущества

Примерные задания

Выберете определение рыночной стоимости:

а) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки располагают всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

б) - выражает ценность объекта для собственника, который не собирается его продавать.

в) - стоимость объекта оценки, определяемая методами массовой оценки в соответствии с положениями нормативных правовых актов о кадастровой оценке.

г) - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Затратный подход оценки определяет стоимость недвижимости:

а) как сумму полной рыночной стоимости земельного участка, восстановительной стоимости зданий и сооружений, и износа;

б) как сумму стоимости земельного участка и полной восстановительной стоимости зданий и сооружений;

в) как сумму стоимости земельного участка, восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа;

г) как результат полной восстановительной стоимости зданий и сооружений;

Какому методу начисления Амортизации соответствует определение: начисление амортизации равными долями по одинаковой норме в течение всего срока использования имущества до полного перенесения его стоимости на полученные услуги и товары.

а) – линейный

б) – уменьшаемого остатка

в) - списание стоимости пропорционально объему продукции

г) - списание стоимости по сумме чисел лет срока полезного использования

Государственные централизованные капитальные вложения (ЦКВ) предоставляются

а) – на возвратной основе

б) – на безвозвратной основе

в) – оба ответа верны

г) – оба не верны

Андеррайтинг – это

а) – оценка платежеспособности заемщика

б) – оценка кредитных возможностей кредитора

в) – разработка плана платежей

г) – подписание кредитного договора

Определите сегменты рынка, к которому относится объект оценки: однокомнатная квартира, общей площадью 39,5 кв.м, расположенная по адресу: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Рябинина, д.29, кв.261.

Оценивается квартира в районе Ю-3 г. Екатеринбурга. В связи с тем, что аналогичных квартир в районе «Ю-3» не было выявлено, в достаточном количестве подобраны 2 объекта аналога в иных районах города. Необходимо определить корректировку на местоположение методом парных продаж. Оценщик произвел анализ о среднем уровне стоимости аналогичных квартир в заданных районах и выявил следующие значения:

Средняя стоимость в «Ю-3»: 95 000 руб./кв.м

Средняя стоимость в «Ботанический»: 98 000 руб./кв.м

Средняя стоимость в «Н.Сортировка»: 87 000 руб./кв.м

Оценивается нежилое здание общей площадью 500,0 кв.м, из которых 150,0 кв.м – используется под офисы и 250 кв.м под торговлю, а 100 кв.м относятся к вспомогательным. Арендная ставка для офисов составляет 600 руб./кв.м в месяц, для торговых помещений составляет 800 руб./кв.м в месяц. Рассчитайте годовой потенциальный валовый доход.

Оценивается нежилое здание общей площадью 500,0 кв.м, из которых 400,0 кв.м – используется под офисы и 250 кв.м под торговлю, а 100 кв.м относятся к вспомогательным. Арендная ставка для офисов составляет 600 руб./кв.м в месяц. Рассчитайте годовой действительный валовый доход для объекта оценки, если средний срок экспозиции офисных помещений составляет 2 месяца.

При расчете величины стоимости предприятия в постпрогнозном периоде с использованием Модели Гордона:

а) годовой доход последнего года прогнозного периода делится на ставку капитализации

б) годовой доход постпрогнозного периода делится на разницу между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста

в) годовой доход постпрогнозного периода умножается на ставку дисконтирования

г) годовой доход первого года постпрогнозного периода делится на разницу между ставкой капитализации и долгосрочными темпами роста

Определите корректировку на состояние методом парных продаж, если:

- Состояние объекта оценки – хорошее;

- Средняя цена аналогичных объектов на рынке:

в хорошем состоянии – 55 000 руб./кв.м;

в удовлетворительном состоянии – 48 000 руб./кв.м;

требующих капитального ремонта – 35 000 руб./кв.м.

Какой метод целесообразно использовать для оценки привилегированных акций предприятия (при наличии необходимой информации)

а) метод капитализации дивидендов

б) метод сделок

в) метод ликвидационной стоимости

г) метод инфляционной корректировки стоимости

К итоговым корректировкам в оценке бизнеса в рамках доходного подхода (метод дисконтированных денежных потоков) не относятся:

а) корректировка на дефицит собственного оборотного капитала

б) скидка на ликвидность

в) корректировка на величину стоимости неоперационных активов

г) премия за малую капитализацию

LMS-платформа – не предусмотрена

### **5.3. Описание контрольно-оценочных мероприятий промежуточного контроля по дисциплине модуля**

#### **5.3.1. Экзамен**

Список примерных вопросов

1. Нормативные требования для осуществления оценочной деятельности.
2. Объекты и субъекты оценочной деятельности.
3. Саморегулирование оценочной деятельности.
4. Цели и задачи оценки. Примеры формулировок целей и задач.
5. Правовой статус объекта оценки как стоимостной фактор.
6. Содержание понятия «наиболее эффективное использование объекта оценки».
7. Основания для проведения оценки объекта оценки.
8. Виды стоимости объекта оценки.
9. Принципы оценки.
10. Сущность затратного подхода оценки и используемые в нем методы.
11. Понятие стоимости воспроизводства и стоимости замещения объекта оценки.
12. Приемы и методы установления износа объекта оценки. Виды износа.

13. Сущность сравнительного подхода оценки и используемые в нем методы.
  14. Понятие объекта-аналога. Обоснование выбора объектов-аналогов.
  15. Единицы сравнения и элементы сравнения в рамках сравнительного подхода.
  16. Ценообразующие факторы.
  17. Сущность доходного подхода оценки и используемые в нем методы.
  18. Метод капитализации.
  19. Метод дисконтирования денежных потоков.
  20. Недвижимое имущество как объект оценки.
  21. Машины и оборудование как объект оценки.
  22. Транспортные средства как объект оценки.
  23. Методика оценки здания с земельным участком.
  24. Методика оценки здания с земельным участком.
  25. Методика оценки встроенных помещений.
  26. Методика оценки частичных прав на объект недвижимости.
  27. Методика оценки объекта движимого имущества.
- LMS-платформа – не предусмотрена

### 5.3.2. Курсовая работа

Примерный перечень тем

1. Требования к осуществлению оценочной деятельности.
2. Содержание понятия «оценочная деятельность», саморегулирование оценочной деятельности.
3. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке.
4. Федеральные стандарты оценки. Область применения стандартов.
5. Цели и задачи оценки. Примеры формулировок целей и задач.
6. Содержание понятия «наиболее эффективное использование объекта оценки».
7. Обязательность проведения оценки и право на проведение оценки.
8. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
9. Основания для проведения оценки объекта оценки.
10. Рыночная стоимость объекта оценки.
11. Инвестиционная стоимость объекта оценки.
12. Ликвидационная стоимость объекта оценки.
13. Кадастровая стоимость объекта оценки.
14. Принципы оценки.
15. Сущность затратного подхода оценки.
16. Сущность доходного подхода оценки.
17. Методы оценки на примере оценки объекта недвижимого и движимого имущества.
18. Обоснование выбора объектов-аналогов.
19. Единицы сравнения и элементы сравнения.
20. Ценообразующие факторы.
21. Выбор и обоснование шкалы корректировок.
22. Коэффициент капитализации.
23. Ставка дисконтирования.
24. Недвижимое имущество как объект оценки.
25. Машины и оборудование как объект оценки.

26. Транспортные средства как объект оценки.
27. Оценка здания с земельным участком.
28. Оценка земельного участка.
29. Оценка помещения.
30. Оценка частичных прав на объект недвижимости.
31. Оценка объекта движимого имущества.

#### **5.4 Содержание контрольно-оценочных мероприятий по направлениям воспитательной деятельности**

Направления воспитательной деятельности сопрягаются со всеми результатами обучения компетенций по образовательной программе, их освоение обеспечивается содержанием всех дисциплин модулей.