

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ  
ПО ДИСЦИПЛИНЕ  
Оценка недвижимости**

**Код модуля**  
1150481

**Модуль**  
Практические инструменты анализа деятельности  
строительного предприятия

**Екатеринбург**

Оценочные материалы составлены автором(ами):

| <b>№ п/п</b> | <b>Фамилия, имя, отчество</b>  | <b>Ученая степень, ученое звание</b>        | <b>Должность</b>      | <b>Подразделение</b>  |
|--------------|--------------------------------|---|-----------------------|---|
| 1            | Ларионова Виола<br>Анатольевна | кандидат физико-математических наук, доцент | Доцент                | экономики и управления строительством и рынком недвижимости |
| 2            | Юрасова Инна<br>Игоревна       | без ученой степени, без ученого звания      | Старший преподаватель | экономики и управления строительством и рынком недвижимости |

**Согласовано:**

Управление образовательных программ

И.Ю. Русакова

**Авторы:**

- Ларионова Виола Анатольевна, Доцент, экономики и управления строительством и рынком недвижимости
- Юрасова Инна Игоревна, Старший преподаватель, экономики и управления строительством и рынком недвижимости

**1. СТРУКТУРА И ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ Оценка недвижимости**

|    |                                      |  |   |
|----|--------------------------------------|--|---|
| 1. | Объем дисциплины в зачетных единицах | 3  |   |
| 2. | Виды аудиторных занятий              | Лекции<br>Практические/семинарские занятия |   |
| 3. | Промежуточная аттестация             | Зачет                                      |   |
| 4. | Текущая аттестация                   | Контрольная работа                         | 1 |
|    |                                      | Домашняя работа                            | 1 |

**2. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ (ИНДИКАТОРЫ) ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ Оценка 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-8 -Способен определять стоимость недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости | З-1 - Знать документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ, основы доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке<br>П-1 - Владеть различными методами оценки недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости<br>У-1 - Уметь произвести сбор и проверку на достоверность финансовой и иной информации, необходимой для проведения оценочных работ | Домашняя работа<br>Зачет<br>Контрольная работа<br>Лекции<br>Практические/семинарские занятия |

**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**

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| <b>1. Лекции: коэффициент значимости совокупных результатов лекционных занятий – 0.5</b>  |  |                                     |
| <b>Текущая аттестация на лекциях</b>  | <b>Сроки – семестр, учебная неделя</b> | <b>Максимальная оценка в баллах</b> |
| <i>контрольная работа</i>   | 8,8                                    | 100                                 |
| <b>Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по лекциям – 0.5</b>   |  |                                     |
| <b>Промежуточная аттестация по лекциям – зачет</b>  |  |                                     |
| <b>Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по лекциям – 0.5</b>                                       |  |                                     |
| <b>2. Практические/семинарские занятия: коэффициент значимости совокупных результатов практических/семинарских занятий – 0.5</b>  |  |                                     |
| <b>Текущая аттестация на практических/семинарских занятиях</b>  | <b>Сроки – семестр, учебная неделя</b> | <b>Максимальная оценка в баллах</b> |
| <i>домашняя работа</i>  | 8,16                                   | 100                                 |
| <b>Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по практическим/семинарским занятиям– 1</b>                      |  |                                     |
| <b>Промежуточная аттестация по практическим/семинарским занятиям–нет</b>  |  |                                     |
| <b>Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по практическим/семинарским занятиям– не предусмотрено</b> |  |                                     |
| <b>3. Лабораторные занятия: коэффициент значимости совокупных результатов лабораторных занятий –не предусмотрено</b>              |  |                                     |
| <b>Текущая аттестация на лабораторных занятиях</b>  | <b>Сроки – семестр, учебная неделя</b> | <b>Максимальная оценка в баллах</b> |
|   |  |                                     |
| <b>Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по лабораторным занятиям -не предусмотрено</b>                   |  |                                     |
| <b>Промежуточная аттестация по лабораторным занятиям –нет</b>   |  |                                     |
| <b>Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по лабораторным занятиям – не предусмотрено</b>            |  |                                     |

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

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| <b>Текущая аттестация выполнения курсовой работы/проекта</b>                                       | <b>Сроки – семестр, учебная неделя</b> | <b>Максимальная оценка в баллах</b> |
|  |  |                                     |
| <b>Весовой коэффициент текущей аттестации выполнения курсовой работы/проекта– не предусмотрено</b> |  |                                     |

**Весовой коэффициент промежуточной аттестации выполнения курсовой работы/проекта– защиты – не предусмотрено**

#### **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.<br>Студент способен выносить суждения, делать оценки и формулировать выводы в области изучения.<br>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. Анализ рынка недвижимости для целей оценки
2. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом
3. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом
4. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом

LMS-платформа

1. [https://learn.urfu.ru/subject/index/card/subject\\_id/262](https://learn.urfu.ru/subject/index/card/subject_id/262)

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

Разноуровневое (дифференцированное) обучение.

## **Базовый**

#### **5.2.1. Контрольная работа**

Примерный перечень тем

1. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости.
2. Функции сложного процента в оценке недвижимости.

### 3. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости.

#### Примерные задания

Задача 1. Фирма поместила в банк 3 600 000 рублей под 12 % годовых с ежеквартальным начислением процентов на срок 3 года. Затем на всю сумму вклада она планирует приобрести офисное помещение сроком на 2 года. Стоимость подобной недвижимости увеличивается на 9 % в год. Какова будет стоимость офисного помещения при его покупке и продаже?

Задача 2. Инвестиции на строительство жилого дома составили сумму 1 млн. у.е. Инвестиции даны под 26 % годовых, с начислением процентов ежемесячно. Сумма инвестиций и начисленные проценты возвращаются из прибыли после сдачи дома в эксплуатацию. Срок строительства и сдачи дома 1,5 года. Какова будущая стоимость суммы, инвестированной в строительство, по истечении 1,5 лет?

Задача 3. Взята ссуда в банке на покупку дома в размере 70 000 у.е. под 8 % годовых на 30 лет. Спустя 16 лет банк, уведомив клиентов, поднял ставку до 10 % годовых. Какова будет сумма, которую необходимо вернуть банку по окончании срока договора?

Задача 4. Инвестор планирует купить объект недвижимости через 4 года за 450000 у.е., какую сумму нужно положить в банк под 12% годовых с ежегодным начислением процентов, чтобы осуществить планируемую покупку.

#### LMS-платформа

1. [https://learn.urfu.ru/subject/index/card/subject\\_id/262](https://learn.urfu.ru/subject/index/card/subject_id/262)

### 5.2.2. Домашняя работа

#### Примерный перечень тем

1. Методы оценки стоимости прав на земельный участок.
2. Метод прямой капитализации.
3. Метод дисконтирования денежных потоков.

#### Примерные задания

Задача 1. Независимому оценщику была представлена следующая информация. В жилом комплексе насчитывается 50 квартир. Месячная ставка арендной платы по каждой из квартир составляет 500 у.е. Все арендные договора заключаются на 1 год. Среднегодовая оборачиваемость квартир составляет 40%. Период времени, необходимый в среднем для того, чтобы новый арендатор занял пустующую квартиру, равен 2 месяцам. Вознаграждение управляющего 3000 у.е. в год, для проживания в данном комплексе ему предоставляется квартира. Постоянные расходы по комплексу равны 40 000 у.е., переменные 300 у.е. на каждую занятую квартиру в расчете на год. В резерв на замещение отчисляется 3% действительного валового дохода. Найдите чистый операционный доход.

Задача 2. Определить стоимость единого объекта недвижимости, если известно, что стоимость нового строительства здания, аналогичного объекту оценки, составляет 1500 тыс. руб.; чистый операционный доход объекта оценки определен в размере 910 тыс. руб.; величина рыночного коэффициента капитализации для земли – 0,3; величина рыночного коэффициента капитализации для зданий – 0,2.

Задача 3. Оцените стоимость офисного помещения с годовым чистым операционным доходом 700 тыс. руб. в год. В дальнейшем ожидается увеличение стоимости объекта, прирост цены по истечении 20 лет составит 40%. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 2,5%,

премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Инвуда.

Задача 4. Определите стоимость объекта недвижимости, если стоимость воспроизводства оцениваемого объекта равна 753000 у.е. Рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 350000 у.е. Физический износ объекта оценки определен на уровне 20%. Признаки внешнего износа не выявлены. Выявлены признаки функционального износа, что обусловило повышение операционных расходов на содержание объекта на 1773 у.е в год. Ставка капитализации, определенная методом рыночной выжимки, равна 19,5%.

LMS-платформа

1. [https://learn.urfu.ru/subject/index/card/subject\\_id/262](https://learn.urfu.ru/subject/index/card/subject_id/262)

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

#### 5.3.1. Зачет

Список примерных вопросов

1. Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности в России.
2. Принципы оценки. Принцип наиболее эффективного использования как интегральный принцип оценки собственности.
3. Отчет об оценке объекта недвижимого имущества.
4. Анализ рынка: назначение, структура, источники информации.
5. Методы оценки стоимости прав на земельный участок.
6. Принципы выбора объектов-аналогов.
7. Основные виды корректировок цен объектов-аналогов.
8. Понятие денежного потока. Виды денежного потока от эксплуатации недвижимости.
9. Методы обоснования ставки дисконтирования. Метод кумулятивного построения.
10. Коэффициент капитализации. Методы обоснования величины нормы возврата.

LMS-платформа – не предусмотрена

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

| Направление воспитательной деятельности  | Вид воспитательной деятельности                    | Технология воспитательной деятельности   | Компетенция | Результаты обучения | Контрольно-оценочные мероприятия  |
|--|--|--|-------------|---------------------|---|
| Воспитание навыков жизнедеятельности в условиях глобальных вызовов и неопределенностей | учебно-исследовательская, научно-исследовательская | Технология формирования уверенности и готовности к самостоятельной профессиональной деятельности | ПК-8        | З-1<br>У-1<br>П-1   | Домашняя работа<br>Контрольная работа<br>Практические/семинарские занятия |