

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Верисокин Александр Евгеньевич
Должность: И.о. декана факультета нефтегазовой инженерии
Дата подписания: 11.06.2024
Уникальный программный ключ:
fd7a4d68f83235300c43c0b6f10966ab195a1d88

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УТВЕРЖДАЮ
Декан факультета нефтегазовой
инженерии, канд. техн. наук
Верисокин А.Е.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ
«Оценка объектов недвижимости»

Направление подготовки/специальность	21.04.02 Землеустройство и кадастры	
Направленность (профиль)/специализация	Городской кадастр	
Год начала обучения	2026	
Форма обучения	очная	заочная
Реализуется в семестре	1	1

Введение

1. Назначение данного ФОС – оценка компетенций, формирующихся у студентов в рамках лекционных, практических занятий и самостоятельной работы по дисциплине «Оценка объектов недвижимости». Текущий контроль по данной дисциплине – вид систематической проверки знаний, умений, навыков студентов. Задачами текущего контроля являются получение первичной информации о ходе и качестве освоения компетенций, а также стимулирование регулярной целенаправленной работы студентов
2. ФОС является приложением к программе дисциплины «Оценка объектов недвижимости».
3. Разработчик: Белова А.В., канд. геогр. наук, доцент, зав. базовой кафедрой ведения ЕГРН.

4. Проведена экспертиза ФОС.

Члены экспертной группы:

Председатель Вержбицкий В.В. – председатель УМК ФНГИ

Члены комиссии:

Белова А.В. – заведующая базовой кафедрой ведения ЕГРН

Полушковский Б.В. – доцент базовой кафедры ведения ЕГРН

Представитель организации-работодателя Веселов А.Н. – директор ООО «Шпаковский гипрозем».

Экспертное заключение: фонд оценочных средств соответствует образовательным программам по всем специальностям и направлениям подготовки университетского профиля и рекомендуется для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации студентов.

Экспертное заключение: ФОС соответствует требованиям.

5. Срок действия ФОС определяется сроком реализации образовательной программы.

1. Описание показателей и критериев оценивания на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Компетенция (ии), индикатор (ы)	Уровни сформированности компетенци(ий),			
	Минимальный уровень не достигнут (Неудовлетвор ительно) 2 балла	Минимальный уровень (удовлетворите льно) 3 балла	Средний уровень (хорошо) 4 балла	Высокий уровень (отлично) 5 баллов
<i>Компетенция:</i> способен изучать и анализировать рынок недвижимого имущества по определению стоимости недвижимого имущества (ПК-12)				
Результаты обучения по дисциплине (модулю): <i>Индикатор:</i> ПК-12 И-1 Изучает и анализирует рынок недвижимого имущества	Не способен анализировать рынок недвижимого имущества	Способен анализировать рынок недвижимого имущества	Способен анализировать рынок недвижимого имущества	Способен анализировать рынок недвижимого имущества

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОВЕРКИ УРОВНЯ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ

Номер задания	Правильный ответ	Содержание вопроса	Компетенция
1.	г	Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется принципом ... а) ожидания б) остаточной производительности в) соответствия г) замещения д) изменения внешней среды	ПК - 12
2.	б	Одним из видов стоимости в обмене является ... стоимость. а) восстановленная б) ликвидационная в) первоначальная	ПК - 12
3.	в	Фактор, не влияющий на величину оценки балансовой стоимости недвижимости первоначальная стоимость объекта недвижимости а) методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости б) накопленный износ объекта недвижимости в) затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки	ПК - 12
4.	а	Определению рыночной стоимости не соответствует а) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию в) стоимость, рассчитанная на конкретную дату г) наиболее вероятная цена сделки д) объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты	ПК - 12
5.	А,г	Характеристики неспециализированной недвижимости а) открытый рынок	ПК - 12

		б) закрытый рынок в) абсолютное отсутствие спроса г) всеобщий спрос д) конкурентоспособность	
6.	б	Как называется деятельность, основной задачей которой является получение прибыли: а) создание ассоциаций б) бизнес в) приватизация	ПК - 12
7.	в	Принцип замещения используется при определении стоимости: а) сравнительным подходом б) доходным подходом в) сравнительным и затратным подходом	ПК - 12
8.	а	Что предполагает рыночная стоимость: а) наличие открытого рынка б) закрытость информации в) возможность оплаты по бартеру	ПК - 12
9.	в	Достоверная информация об объектах-аналогах — единственное условие применимости рыночного подхода, так ли это: а) отчасти б) да в) нет	ПК - 12
10.	б	Отсутствие материально-вещественной формы — признак, присущий движимому имуществу, так ли это: а) да б) нет в) отчасти	ПК - 12
11.	а	Как называется вероятность получения в будущем дохода, совпадающего с прогнозной величиной: а) риск б) экономия в) ожидание	ПК - 12
12.	б	Образуется за счет переоценки основных средств по решению правительства в	ПК - 12

		сторону увеличения их стоимости, а также за счет разницы от продажи собственных ценных бумаг: а) уставный капитал б) добавочный капитал в) пассив баланса	
13.	а	Какое название носит метод доходного подхода, применимый для оценки стоимости фирм с постоянным и неизменным денежным потоком: а) капитализации б) дисконтирования в) кредитования	ПК - 12
14.	в	Стоимость воспроизводства — стоимость объекта, имеющего аналогичные потребительские свойства с оцениваемым, но построенного по современным технологиям и из современных материалов, так ли это: а) да б) отчасти в) нет	ПК - 12
15.	а	Как называются объекты долгосрочного вложения, имеющие стоимостную оценку, но не являющиеся вещественными ценностями: а) нематериальные активы б) оборотные средства в) основные средства	ПК - 12
16.		Назовите основные группы и содержание принципов оценки недвижимости.	ПК - 12
17.		Опишите алгоритм расчёта рыночной стоимости земельного участка методом выделения.	ПК - 12
18.		Раскройте понятие «чистый операционный доход», порядок его расчёта.	ПК - 12
19.		Перечислите этапы расчёта рыночной стоимости земельных участков методом распределения.	ПК - 12
20.		Напишите основную формулу расчета стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода, дайте определение элементам, входящим в неё.	ПК - 12
21.		Перечислите этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка.	ПК - 12
22.		Дайте определение, что такое «износ объекта недвижимости», и перечислите виды износов.	ПК - 12

23.		Поясните, на каких принципах оценки базируется сравнительный подход.	ПК - 12
24.		Раскройте понятие коэффициента капитализации и расскажите о методах его расчёта.	ПК - 12
25.		Перечислите признаки, по которым может проводиться сегментирование земельного рынка.	ПК - 12
26.		Расскажите об особенностях метода капитализации земельной ренты.	ПК - 12
27.		Перечислите специфические особенности земли, как объекта оценки.	ПК - 12
28.		Раскройте экономическое содержание доходного подхода при оценке земельных участков.	ПК - 12
29.		Раскройте содержание сравнительного подхода оценки недвижимости на примере метода сравнения продаж	ПК - 12
30.		Раскройте понятие «недвижимость», расскажите о классификации объектов недвижимости.	ПК - 12
31.		Раскройте содержание метода остатка при оценке земельных участков.	ПК - 12
32.		Назовите методы расчёта общего износа, применяемые при расчёте стоимости капитальных строений.	ПК - 12
33.		Расскажите об оценке стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.	ПК - 12
34.		Перечислите виды оценки недвижимости и раскройте условия их применения.	ПК - 12
35.		Расскажите об оценке стоимости земли по условиям инвестиционных контрактов.	ПК - 12
36.		Раскройте содержание принципа наиболее эффективного использования земли (НЭИ).	ПК - 12
37.		Перечислите элементы сравнения, используемые при анализе степени сопоставимости оцениваемого участка и участков-аналогов.	ПК - 12
38.		Расскажите о взаимосвязи назначения оценки и виде определяемой стоимости.	ПК - 12
39.		Раскройте содержание затратного подхода оценки недвижимости и назовите принципы, положенные в его основу.	ПК - 12
40.		Дайте определение «экономическому износу» объекта недвижимости.	ПК - 12
41.		Объясните, почему метод выделения одновременно относится к сравнительному и затратному подходам.	ПК - 12
42.		Расскажите о методах расчёта физического износа улучшений (зданий, строений, сооружений).	ПК - 12

43.		Дайте юридическое определение понятию «земельно-имущественный комплекс».	ПК - 12
44.		Перечислите методы, применяемые для оценки недвижимости в рамках доходного подхода, и расскажите об условиях их применения.	ПК - 12
45.		Раскройте содержание метода дисконтирования, применяемого при оценке незастроенных земельных участков для девелопмента, и перечислите его модификации.	ПК - 12
46.		Дайте определение стоимости воспроизводства и стоимости замещения улучшений (зданий, строений и сооружений), имеющих на земельном участке.	ПК - 12
47.		Раскройте содержание затратного подхода оценки недвижимости и назовите принципы, положенные в его основу.	ПК - 12
48.		Дайте определение «экономическому износу» объекта недвижимости.	ПК - 12
49.		Объясните, почему метод выделения одновременно относится к сравнительному и затратному подходам.	ПК - 12
50.		Расскажите о методах расчёта физического износа улучшений (зданий, строений, сооружений).	ПК - 12

2. Описание шкалы оценивания

Рейтинговая система оценки не предусмотрена для студентов, обучающихся на образовательных программах уровня высшего образования магистратуры, для обучающихся на образовательных программах уровня высшего образования бакалавриата заочной и очно-заочной формы обучения.

3. Критерии оценивания компетенций*

Оценка **«отлично»** выставляется студенту, если он глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с вопросами и другими видами применения знаний, причем не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, использует в ответе материал монографической литературы, правильно обосновывает принятое решение, владеет разносторонними навыками и приемами при ответе на практико-ориентированные вопросы, принимает правильные управленческие решения, владеет навыками и приемами решения практических заданий, выполняет тестовые задания на 100 процентов. Результаты обучения по дисциплине в рамках освоения компетенции достигнуты на высоком уровне.

Оценка **«хорошо»** выставляется студенту, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении практических вопросов, владеет необходимыми навыками и приемами ответов на них, правильно применяет теоретические положения при решении практических задач, владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения, выполняет тестовые задания на 70 процентов. Результаты обучения по дисциплине в рамках освоения компетенции достигнуты на хорошем уровне.

Оценка **«удовлетворительно»** выставляется студенту, если он имеет знания только основного материала, но не усвоил его деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, испытывает затруднения при ответе на вопросы и при выполнении практических заданий и решении кейс-задач, выполняет тестовые задания на 50 процентов.

Оценка **«неудовлетворительно»** выставляется студенту, если он не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями отвечает на вопросы, допускает существенные ошибки при решении заданий практического уровня, выполняет тестовые задания на 49 процентов и ниже. Результаты обучения по дисциплине в рамках освоения компетенции не достигнуты.