Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Масалов Владимир Николаевич
Должность: ректор
Дата подписания: 27.09.2024 14:11:35
Уникальный программный ключ:
f31e6db16690784ab6b50e564da26971fd24641c

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Орловский государственный аграрный университет имени Н.В. Парахина»

Орловский ГАУ

УТВЕРЖДАЮ

Директор института дополнительного образования и профессионального обучения

____Паршутина И.Г.____ Паршутина И.Г.

«15» февраля 2024г.

Оценочные материалы
(фонд оценочных средств)

Наименование программы: дополнительная общеобразовательная программа «Основы рынка недвижимости»

Оценочные материалы

1. Задания для промежуточной аттестации.

Модуль 1. Рынок недвижимости, его функции и виды

1. Типы объектов недвижимости и их экономические особенности
2. Государственная регистрация прав на недвижимость как необходимое условие экономического оборота недвижимости
3. Основы инвестиционного анализа для недвижимости
4. Трудовой кодекс с изменениями
5. Понятие и признаки недвижимости
6. Аренда земельных участков. Участники арендных отношений
7. Определение арендных платежей. Государственная регистрация договоров аренды
8. Рыночная, инвестиционная и ликвидационная стоимость недвижимости
9. Участники процесса финансирования недвижимости
10. Жизненный цикл недвижимости и его этапы
11. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
12. Информационное обеспечение при оценке недвижимости
13. Источники финансирования недвижимости
14. Собственность на землю. Отличие муниципальной собственности от собственности субъектов РФ
15. Правовые основы деятельности на рынке недвижимости

Модуль 2. Недвижимость как финансовый актив

1. Понятие недвижимости, закрепленное в законодательных документах РФ
2. Сравнительная характеристика недвижимости и акций как объекта инвестирования
3. Сравнительная характеристика недвижимости и корпоративных облигаций как объекта инвестирования
4. Роль, задачи и принципы классификации объектов недвижимости
5. Особенности недвижимости как товара
6. Сравнительная характеристика подходов к определению рыночной стоимости объектов недвижимости
7. Рыночная стоимость недвижимости: понятие, роль и особенности формирования
8. Методы доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
9. Методы затратного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
10. Методы сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
11. Рынок недвижимости: особенности функционирования, роль в общих экономических процессах
12. Субъекты рынка недвижимости
13. Объекты рынка недвижимости
14. Привлекательность инвестирования в объекты недвижимости
15. Правовая основа регулирования сделок с недвижимостью
16. Договор купли-продажи недвижимости: основные положения, необходимые условия.
17. Необходимость и условия регистрации сделок с недвижимым имуществом
18. Сегментация рынка недвижимости
19. Основные принципы сегментации рынка недвижимости
20. Сегментация рынка недвижимости по географическому признаку
21. Сегментация рынка недвижимости по отраслевому признаку
22. Рынок недвижимости и его анализ

23. Основные показатели эффективности функционирования рынка недвижимости
24. Рынок недвижимости - факторы развития
25. Сравнительная характеристика привлекательности объектов недвижимости различного назначения
26. Представление о системе "Управление девелоперским проектом"
27. Методы руководства проектами и его этапы.
28. Структура управления девелоперскими проектами
29. Определение основных элементов проекта.
30. Определение проекта и его окружения (внешняя среда)
31. Процесс выполнения девелоперского проекта.
32. Порядок чередования фаз реализации проекта и их определение.
33. Процессы реализации проекта и их определение.
34. Управление процессом выполнения проекта.
35. Основные функции управления процессом при выполнении проекта
36. Основные подходы к управлению реализацией проекта.
37. Участники выполнения проекта. Основные функции участников проекта.
38. Основные виды проектов.
39. Малые проекты. Мегапроекты. Краткосрочные проекты.
40. Бездефектные проекты. Мультипроекты. Проекты модульного строительства.

2. Задания для итоговой аттестации

А) Дайте правильный ответ

1. Что из перечисленного не относится к недвижимости в соответствии с ГК РФ:
а. леса; обособленные водные объекты
б. ювелирные изделия; золотые прииски
в. металлургический завод

2. К недвижимости относятся:
а. земля; здания, строения; самолеты
б. нефть в переработке; чугун
в. дороги

3. Какие объекты имущества относятся к существенным неотделимым частям недвижимого имущества?
а. земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения
б. составные неотторжимые части недвижимого имущества, которые не могут быть отделены от него без несоразмерного ущерба как самому объекту недвижимости, так и отделяемой части. Они не могут быть предметом разных прав и обязанностей если иное не предусмотрено в законе или в договоре
в. движимые предметы, которые связаны с недвижимым объектом общим назначением, служат ему и могут быть отделены от него по решению собственника недвижимого имущества

4. С ростом доходов населения рынок недвижимости
а. оживляется
б. замирает
в. не зависит от доходов

5. Государственная регистрация объектов недвижимости обязательна для:
а. всех объектов
б. жилых домов, квартир, комнат
в. морских воздушных судов

6. Структура селитебной зоны города:
а. жилые здания, спортивные комплексы, общественно-административные здания
б. городской округ, административно-планировочный район, жилой район, микрорайон, квартал
в. территории, расположенные в пределах жилых улиц и магистралей

7. Как определить площадь застройки жилого здания:
а. площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя
б. площадь застройки определяется, как сумма площадей квартир жилого здания
в. площадь застройки определяется, как сумма площадей этажей жилого дома

8. Как определить строительный объем жилого дома:
а. строительный объём жилого здания определяется, как объём геометрического тела тех же параметров
б. строительный объём жилого здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ± 0,000 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть)
в. Строительный объём жилого здания определяется, как площадь застройки, умноженная на высоту здания от планировочной отметки земли

9. Рынок недвижимости – это:
а. рынок неограниченных ресурсов, продавцов и покупателей
б. рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей
в. правильный ответ отуствует

10. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:
а) в пользование
б) во владение
в) в распоряжение

Б) Выполните практическое задание:

1. Зонирование разрешает, а физические характеристики участка идеальны для размещения большого супермаркета или гостиницы. Определите наиболее эффективное использование объекта недвижимости при следующих условиях

	супермаркет	гостиница
Стоимость новых улучшений, усл. ед.	650 000	750 000
Чистый операционный доход, усл. ед.	105 000	126 000
Коэффициент капитализации для зданий, %	12	16
Коэффициент капитализации для земли, %	10	10

2. Зонирование разрешает, а физические характеристики участка идеальны для размещения театра или торговой магазина. Определите наиболее эффективное использование объекта недвижимости при следующих условиях

	театр	торговый магазин
Стоимость новых улучшений, усл. ед.	950 000	800 000
Чистый операционный доход, усл. ед.	130 000	105 000

Коэффициент капитализации для зданий, %	12	12
Коэффициент капитализации для земли, %	10	10

3. Определить наиболее эффективное использование земельного участка общей площадью 500 кв. м., расположенного в 8-ой зоне градостроительной ценности г. Орла. Участок находится в частной собственности

	жилое здание	офисное здание
Площадь возводимых зданий, кв. м.	7 000	5 000
Стоимость строительства зданий, усл. ед./кв. м.	200	250
Чистый операционный доход, усл. ед.	2 000 000	2700 000
Коэффициент капитализации для зданий, %	23	22
Коэффициент капитализации для земли, %	20	20