Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Масалов Владимир Николаевич
Должность: ректор
Дата подписания: 27.09.2024 13:15:00
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 девелоперской деятельности»

Оценочные материалы

1. Задания для промежуточной аттестации.

Модуль 1. Девелопмент: организация, разработка проекта, управление рисками, оценка

1. Правовые основы деятельности девелоперской компании.
2. Организация девелопмента в компании, стратегия корпоративного управления.
3. Методы оценки интегрального риска портфеля недвижимости девелоперской компании.
4. Основные принципы формирования инвестиционного портфеля.
5. Принципы формирования структуры и функций девелоперской компании.
6. Разработка концепции проекта.
7. Виды и эффективность девелопмента в строительной деятельности.
8. Особенности финансирования девелоперских проектов.
9. Порядок оформления прав собственности девелоперской компании на объекты недвижимости.
10. Основные схемы и источники финансирования деятельности девелоперской компании.
11. Содержание стратегического менеджмента девелоперской компании.
12. Жизненный цикл рынка недвижимости
13. Стратегический анализ портфеля недвижимости девелоперской компании.
14. Финансирование девелопмента - источники, механизмы, методы.
15. Стратегический анализ инвестиционного портфеля девелоперской компании.
16. Модели инвестиционных стратегий девелоперской компании.
17. Бизнес-планирование деятельности девелоперской компании.
18. Правовые основы и схема согласования инвестиционно-строительного проекта.
19. Недвижимость, как объект девелопмента.
20. Организация и управление сложными инвестиционно-строительными проектами.
21. Система договорных отношений между участниками инвестиционно-строительной деятельности. Основные виды договоров (контрактов).
22. Организационная структура девелоперской компании.
23. Оценка эффективности деятельности девелоперской компании.

Модуль 2. Управление инвестиционно-строительными проектами

1. Понятие недвижимости, закрепленное в законодательных документах РФ
2. Сравнительная характеристика недвижимости и акций как объекта инвестирования
3. Сравнительная характеристика недвижимости и корпоративных облигаций
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
12. Правовая основа регулирования сделок с недвижимостью
13. Договор купли-продажи недвижимости
14. Сегментация рынка недвижимости

15. Основные показатели эффективности функционирования рынка недвижимости
16. Методы руководства проектами и его этапы.
17. Структура управления девелоперскими проектами
18. Определение проекта и его окружения (внешняя среда)
19. Процесс выполнения девелоперского проекта.
20. Управление процессом выполнения проекта.
21. Участники выполнения проекта. Основные функции участников проекта.
22. Основные виды проектов.
23. Процесс планирования проекта. План реализации проекта.
24. Организация выполнения проекта.
25. Общие принципы проекта. Виды контроля.
26. Прогнозирование стоимости проекта. Процесс разработки проекта.
27. Анализ экономических характеристик проекта. Техническое обоснование проекта.
28. Процесс заключения контракта. Типы контрактов.
29. Состав проектной документации. Процесс проектирования проекта.
30. Организационные вопросы проектирования. Разработка и согласование проектных документов. Автоматизация проектных работ.

2. Задания для итоговой аттестации.

А) Дайте правильный ответ

1. Функции девелопмента -это:
а. организация субсидирования
б. выбор объекта девелопмента
в. профессиональные консультанты

2. Участники девелопмента:
а. организация
б. подрядчики
в. органы самоуправления

3. Виды девелопмента
а. fee-девелопмент
б. земельный девелопмент
в. реконструкция

4. К какой стадии градостроительного проектирования относится проект генерального плана города (поселка):
а. территориальное планирование
б. проект планировки территории
в. градостроительное зонирование

5. Какие зоны устанавливаются при функциональном зонировании территории города в ходе градостроительного проектирования:
а. научная, спортивная, общественно-деловая, торгово-развлекательная, инновационная
б. многоэтажной застройки, усадебной застройки, санитарно-защитные, памятников истории и культуры
в. жилая (селитебная), промышленно- складская, рекреационная, инженерной и транспортной инфраструктуры

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. ничто из перечисленного

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