

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Факультет среднего профессионального образования

Предметно-цикловая комиссия общеобразовательных дисциплин

ПРИЛОЖЕНИЕ

К РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

ПО ДИСЦИПЛИНЕ: ПМ.4 Определение стоимости недвижимого имущества

Специальность 21.02.05 Земельно – имущественные отношения

РАЗРАБОТЧИК: Григорьева Елена Александровна

СОГЛАСОВАНО

Руководитель _____

_____/_____/

« ___ » _____ 2022 г.

РАССМОТРЕНА

на заседании ПЦК профессиональных
дисциплин

Протокол № ___ от « ___ » _____ 2022 г.

Шилова Е.Г..

Оренбург 2022 г.

Содержание

- 1.1. ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.
- 1.2. Этапы формирования компетенции и оценочного средства для проведения промежуточной аттестации.
 - 1.2.1. Текущий контроль успеваемости.
- 2.1. ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.
- 2.2. Этапы формирования компетенции и оценочного средства для проведения промежуточной аттестации.
 - 2.2.1. Текущий контроль успеваемости.
- 3.1. ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.
- 3.2. Этапы формирования компетенции и оценочного средства для проведения промежуточной аттестации.
 - 3.2.1. Текущий контроль успеваемости.
- 4.1. ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.
- 4.2. Этапы формирования компетенции и оценочного средства для проведения промежуточной аттестации.
 - 4.2.1. Текущий контроль успеваемости.
- 5.1. ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.
- 5.2. Этапы формирования компетенции и оценочного средства для проведения промежуточной аттестации.
 - 5.2.1. Текущий контроль успеваемости.
- 6.1. ОК 6. Работать в коллективе и в команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.
- 6.2. Этапы формирования компетенции и оценочного средства для проведения промежуточной аттестации.
 - 6.2.1. Текущий контроль успеваемости.
- 7.1. ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.
- 7.2. Этапы формирования компетенции и оценочного средства для проведения промежуточной аттестации.
 - 7.2.1. Текущий контроль успеваемости.
- 8.1. ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.
- 8.2. Этапы формирования компетенции и оценочного средства для проведения промежуточной аттестации.
 - 8.2.1. Текущий контроль успеваемости.
- 9.1. ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.
- 9.2. Этапы формирования компетенции и оценочного средства для проведения промежуточной аттестации.
 - 9.2.1. Текущий контроль успеваемости.
- 10.1. ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.
- 10.2. Этапы формирования компетенции и оценочного средства для проведения промежуточной аттестации.
 - 10.2.1. Текущий контроль успеваемости.
- 11.1 ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

- 11.2. Этапы формирования компетенции и оценочного средства для проведения промежуточной аттестации.
- 11.2.1 Текущий контроль успеваемости.
- 12.1 ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.
- 12.2 Этапы формирования компетенции и оценочного средства для проведения промежуточной аттестации.
- 12.2.1 Текущий контроль успеваемости.
- 13.1 ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.
- 13.2. Этапы формирования компетенции и оценочного средства для проведения промежуточной аттестации.
- 13.2.1. Текущий контроль успеваемости.
- 14.1 ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.
- 14.2. Этапы формирования компетенции и оценочного средства для проведения промежуточной аттестации.
- 14.2.1. Текущий контроль успеваемости.
- 15. 1 ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.
- 15.2. Этапы формирования компетенции и оценочного средства для проведения промежуточной аттестации.
- 15.2.1. Текущий контроль успеваемости.
- 16.1 ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.
- 16.2. Этапы формирования компетенции и оценочного средства для проведения промежуточной аттестации.
- 16.2.1. Текущий контроль успеваемости.

1.1. ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

1.2. Этапы формирования компетенции и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся по учебной дисциплине ПМ.4 Определение стоимости недвижимого имущества в процессе освоения основной профессиональной образовательной программы.

1.2.1. Текущий контроль успеваемости.

1.2.1.1. Тема 1.2. Рынок недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли; принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость	описание основ функционирования рынков недвижимого имущества, их классификации, структуры, особенностей рынков земли; руководствоваться механизмом государственного регулирования рынка недвижимости	обоснованность, полнота и доступность объяснения, аргументированность	творческое задание	1.2.1.1.2.
Уметь: собирать необходимую и достаточную информацию на рынке недвижимости об объекте оценки и аналогичных объектах				1.2.1.1.3.

1.2.1.1.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

1.2.1.1.2. Обсуждение со студентами понятийного аппарата рынка недвижимости с разъяснениями предполагающими приведение студентами конкретных примеров.

1.2.1.1.3. Обсуждение со студентами механизма государственного регулирования рынка недвижимости с разъяснениями предполагающими приведение студентами конкретных примеров.

2.1. ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.

2.2. Этапы формирования компетенции и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся по учебной дисциплине ПМ.4 Определение стоимости недвижимого имущества.

2.2.1. Текущий контроль успеваемости.

2.2.1.1. Тема 1.2. Рынок недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: рынки недвижимого имущества, их классифи-	описание основ функциониро-	результатив-	тест	2.2.1.1.2.

кацию, структуру, особенности рынков земли; принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость	вания рынков недвижимого имущества, их классификации, структуры, особенностей рынков земли; руководствоваться механизмом государственного регулирования рынка недвижимости	ность, точность определения		2.2.1.1.2.
Уметь: собирать необходимую и достаточную информацию на рынке недвижимости об объекте оценки и аналогичных объектах				

2.2.1.1.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

2.2.1.1.2. Выполнение тестовых заданий по терминологии рынка недвижимости.

3.1. ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

3.2. Этапы формирования компетенции и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся по учебной дисциплине ПМ.4 Определение стоимости недвижимого имущества.

3.2.1. Текущий контроль успеваемости.

3.2.1.1. Тема 2.5. Процедура оценки недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: типологию объектов оценки; подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества; проектно- сметное дело;	Применение основных этапов процедуры оценки недвижимости	полнота и доступность объяснения; результативность	сообщение, тест	3.2.1.1.2.
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества; обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки; подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику				3.2.1.1.3.

3.2.1.1.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

3.2.1.1.2. Охарактеризовать технологию оценки объектов недвижимости. На занятии предполагается поэтапное рассмотрение каждого шага процесса оценка на конкретном примере. В ходе обсуждения предполагается привлечение студентов, с предварительно обозначенными моментами обсуждения.

3.2.1.1.3. Выполнение тестовых заданий по закреплению содержания основных этапов процесса оценки недвижимости.

3.2.1.2. Тема 2.6. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: типологию объектов оценки; подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества; проектно- сметное дело;	Определение стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом	точность расчетов; полнота и доступность объяснения	Разно уровневые задания	3.2.1.2.2. 3.2.1.2.3.
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества				3.2.1.2.2. 3.2.1.2.3.

3.2.1.2.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

3.2.1.2.2. Необходимо оценить объект недвижимости с ПВД в 150 000 у.е. В банке данных имеются сведения о недавно проданных аналогах:

Аналог	Цена продажи, у.е.	ПВД	ВРМ
А	800 000	160 000	5
В	950 000	175 000	5,43
С	650 000	135 000	4,8

3.2.1.2.3. Сформировать практические навыки по формированию базы данных для оценки рыночной стоимости жилой недвижимости сравнительным подходом. Студентами выбирается объект жилой недвижимости для оценки. Необходимо представить рыночную информацию в виде базы данных, систематизированной по элементам сравнения для данного типа объектов недвижимости. Определить элементы сравнения данного типа объекта недвижимости. База данных должна быть представлена в виде таблиц.

База данных по объекту жилой недвижимости

Объект-аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог n
Цена предложения					
Источник информации					
Элементы сравнения, в т.ч.					
- элемент 1					
- элемент 2					
....					
- элемент m					

3.2.1.3. Тема 2.7. Затратный подход к оценке недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оцени-	Оценочное	Типовые контрольные за-
-----------------------------	-----------------------	-----------------	-----------	-------------------------

		вания	средство	дания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: типологию объектов оценки; подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества; проектно- сметное дело;	Определение стоимости недвижимого имущества затратным подходом	точность расчетов; полнота и доступность объяснения	Разноуровневые задания	3.2.1.3.2. 3.2.1.3.3.
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества, определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки				3.2.1.3.2. 3.2.1.3.3.

3.2.1.3.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

3.2.1.3.2. Определите восстановительную стоимость здания площадью 2 000 кв. м. методом сравнительной единицы по состоянию на январь 2016 г., если стоимость 1 кв. м. определенная по сборнику УПВС в ценах 1969 года 40 руб., индекс перехода из уровня цен 1969 г. в 1984 г. $I_1=1,19$; индекс перехода из уровня цен 1984 г. в 1991 г. $I_2=1,59$; индекс перехода из уровня цен 1991 г. в 2016 г. $I_3=30,08$. Прибыль застройщика принимается равной 20%, НДС – 18%.

3.2.1.3.3. Потенциальный валовой доход от эксплуатации объекта недвижимости составляет 150 000 р. В течение года он загружен на 80 %. По сведениям администрации сомнительные долги составляют около 5 %. Дополнительный доход от оказания услуг по сдаче помещений внаем в свободное время составляет в среднем 20 000 р. Операционные расходы по содержанию здания составляют 50 000 р. Полезный срок использования 50 лет. Требуемая ставка доходности на инвестиции 10 %. Определите стоимость здания, если состояние объекта постоянно ухудшается, а расходы на содержание здания постоянно растут.

3.2.1.4. Тема 2.8. Доходный подход к оценке недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: типологию объектов оценки; подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества; проектно- сметное дело;	Определение стоимости недвижимого имущества затратным подходом	точность расчетов; полнота и доступность объяснения	Разноуровневые задания	3.2.1.4.2.
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества				3.2.1.4.3.

3.2.1.4.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

3.2.1.4.2. Потенциальный валовой доход недвижимости составляет 6 000 000 р. в год. Объект загружен не полностью. Коэффициент недогрузки объекта составляет 2%. Безнадежных долгов нет. Дополнительный доход от аренды помещения в вечернее время составляет 110 000 р. в год. Известно, что годовые операционные расходы составляют: на вывоз мусора 12 000 р.; на содержание обслуживающего персонала 800 000 р.; коммунальные расходы 50 000 р.; отчисления в ремонтный фонд капитального ремонта 100 000р. и расходы на благоустройство территории 20 000 р. Определите чистый операционный доход объекта недвижимости.

3.2.1.4.3. Потенциальный валовой доход от эксплуатации объекта недвижимости 220 т.р. в год. В течение года он загружен на 75%. Сомнительные долги составят по прогнозам администрации 5%. Дополнительный доход от сдачи в аренду помещения может составить 100 т.р. в год. Годовые операционные расходы составляют 180 т.р. Оставшийся срок использования 50 лет. Требуемая ставка доходности на инвестиции 10 %. Определите стоимость здания.

3.2.1.5. Тема 2.9. Согласование результатов оценки и формирование отчета об оценке.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: типологию объектов оценки; подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества; проектно- сметное дело;	описание механизма обобщения результатов, полученных подходами, и формирование выводов об итоговой величине стоимости объекта оценки	обоснованность; точность выбора материала	разноуровневые задания, задание для самостоятельной работы	3.2.1.5.2.
Уметь: обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки.				3.2.1.5.3.

3.2.1.5.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

3.2.1.5.2. Определите итоговую величину стоимости недвижимости методом согласования по критериям по следующим данным:

Подход	Доходный	Сравнитель-	Затратный
Величина стоимости, р.	3 574 984	Не приме-	4 215 672
Критерий	Баллы		
1. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	-	3
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	-	2
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	-	2
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	-	2

3.2.1.5.3. Охарактеризовать основные методы определения весовых коэффициентов при определении итоговой стоимости объекта оценки.

3.2.1.6. Тема 2.10. Особенности оценки земельных участков

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оцени-	Оценочное	Типовые контрольные за-
-----------------------------	-----------------------	-----------------	-----------	-------------------------

		вания	средство	дания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: типологию объектов оценки; подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества; проектно- сметное дело;	определение стоимости недвижимого имущества у учетом целей оценки, в том числе земельных участков	точность расчетов; полнота и доступность объяснения	разноуровневые задания	3.2.1.6.2.
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества; обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объектов оценки; подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику				3.2.1.6.3.

3.2.1.6.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

3.2.1.6.2. Охарактеризовать специфику оценки недвижимости в зависимости от целей оценки и типа объекта, оценку недвижимости в составе активов действующего предприятия.

3.2.1.6.3. Определите процедуру оценки офисного здания для целей купли-продажи.

3.2.1.7. Тема 2.11. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: типологию объектов оценки; подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества; проектно- сметное дело;	сбор материала для ННЭИ; перечисление основных критерий ННЭИ	точность выбора материала; полнота и доступность объяснения	сообщение, разноуровневые задания, задание для самостоятельной работы	3.2.1.7.3.
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества				3.2.1.8.2.

3.2.1.7.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

3.2.1.7.2. Рассказать о нестандартных видах и направлениях НЭИН.

3.2.1.7.3. Преподавателем назначается объект оценки. Необходимо осуществить анализ ННЭИ, учитывая 4 -5 вариантов альтернативного использования объектов оценки. Сформулируйте общий вывод. Для проводимого анализа используйте форму таблицы. Варианты использования определяются студентами самостоятельно. По каждому варианту по критериям ННЭИ выставляется балл по шкале. Шкала определяется самостоятельно студентом.

Анализ ННЭИ объекта оценки

Наименование объекта					
Краткая характеристика объекта					
	Альтернативное использование (количество баллов по шкале от 1 до ____)				
Критерии ННЭИ	Текущее использование	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
1 Законодательно разрешено					
2 Физически осуществимо, в т.ч.					
а) размер и конфигурация помещений					
б) площадь					
в) местоположение					
3 Финансово целесообразно (возможности минимизации затрат на реконструкцию помещений)					
4 Экономически рациональное использование (наиболее высокая доходность)					
ИТОГО (сумма баллов)					

4.1. ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.

4.2. Этапы формирования компетенции и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся по учебной дисциплине ПМ.4 Определение стоимости недвижимого имущества.

4.2.1. Текущий контроль успеваемости.

4.2.1.1. Тема 2.4. Информационное обеспечение процесса оценки недвижимого имущества.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: механизм регулирования оценочной деятельности	формирование перечня документов необходимых для	точность выбора материала;	разноуровневые задания,	4.2.1.1.2.

Уметь: собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах	оценки различных видов объектов недвижимости	полнота и доступность объяснения	задание для самостоятельной работы	4.2.1.1.2.
---	--	----------------------------------	------------------------------------	------------

4.2.1.1.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

4.2.1.1.2. Сформировать представление о видах информации, используемой в оценочной деятельности.

Необходимо разделить информацию, используемую в оценочной деятельности, на два блока: полученную из внешних источников и характеризующую непосредственно объект оценки.

По первому блоку необходимо сформировать информацию о социально-экономическом развитии страны, отрасли, рынке обращения объектов различного типа. Определите основные ценообразующие характеристики на исследуемом рынке. Информация должна быть необходимой и достаточной для проведения оценки, наглядной и подтверждаемой ссылками на источник. Информацию об объекте оценке следует представить в виде количественных и качественных показателей, оказывающих влияние на формирование его стоимости. Выводы необходимо представить в виде задания на оценку и шаблонов оценщика для визуального осмотра объекта оценки.

4.2.1.2. Тема 2.Согласование результатов оценки и формирование отчета об оценке.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: механизм регулирования оценочной деятельности; права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков	формирование перечня документов необходимых для экспертизы отчета об оценке	точность выбора материала; полнота и доступность объяснения	сообщение	4.2.1.2.2.
Уметь: руководствоваться при недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки				4.2.1.2.3.

4.2.1.2.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

4.2.1.2.2. Сформировать представление о формировании положительного или отрицательного экспертного заключения по отчету об оценке с разъяснениями предполагающими приведение студентами конкретных примеров.

4.2.1.2.3. Выявить допустимые для экспертизы информационные источники. Рассмотреть рекомендуемые виды взысканий для эксперта-оценщика, являющегося членом Экспертного совета СРОО.

5.1. ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

5.2. Этапы формирования компетенции и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся по учебной дисциплине ПМ.4 Определение стоимости недвижимого имущества.

5.2.1. Текущий контроль успеваемости.

5.2.1.1. Тема 2.4. Информационное обеспечение процесса оценки недвижимого имущества.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: механизм регулирования оценочной деятельности	формирование перечня документов необходимых для оценки различных видов объектов недвижимости	точность выбора материала; полнота и доступность объяснения	сообщение, разноуровневые задания, задание для самостоятельной работы	5.2.1.1.2.
Уметь: собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах				5.2.1.1.2.

5.2.1.1.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

5.2.1.1.2. Сформировать представление о видах информации, используемой в оценочной деятельности.

Необходимо разделить информацию, используемую в оценочной деятельности, на два блока: полученную из внешних источников и характеризующую непосредственно объект оценки.

По первому блоку необходимо сформировать информацию о социально-экономическом развитии страны, отрасли, рынке обращения объектов различного типа. Определите основные ценообразующие характеристики на исследуемом рынке. Информация должна быть необходимой и достаточной для проведения оценки, наглядной и подтверждаемой ссылками на источник. Информацию об объекте оценке следует представить в виде количественных и качественных показателей, оказывающих влияние на формирование его стоимости. Выводы необходимо представить в виде задания на оценку и шаблонов оценщика для визуального осмотра объекта оценки.

6.1.ОК 6. Работать в коллективе и в команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

6.2. Этапы формирования компетенции и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся по учебной дисциплине ПМ.4 Определение стоимости недвижимого имущества.

6.2.1. Текущий контроль успеваемости.

6.2.1.1. Тема 2.5..

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: показатели инвестиционной привлекательно-	сбор материала для оценки	точность выбора	разноуровне-	6.2.1.1.2.

сти объектов оценки	инвестиционной привлекательности объектов оценки; перечисление показателей ипотечно - инвестиционной привлекательности объектов оценки	методического инструментария, точность определения	вые задания	6.2.1.1.3.
Уметь: определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки				6.2.1.1.3.

6.2.1.1.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

6.2.1.1.2. От инвестирования капитала в размере 1 500 т.р. ожидается получение дохода в размере 960 т.р. ежегодно в течение двух лет. Определите эффективность данного проекта, если требуемая ставка доходности составляет 10% и первое поступление происходит через год от момента инвестирования.

6.2.1.1.3. Проект, требующий инвестиций в размере 2 000 т.р., предполагает получение годового дохода в размере 620 т.р. на протяжении четырех лет. Оцените целесообразность такой инвестиции, если ставка дисконтирования составит 10%.

7.1. ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

7.2. Этапы формирования компетенции и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся по учебной дисциплине ПМ.4. Определение стоимости недвижимого имущества.

7.2.1. Текущий контроль успеваемости.

7.2.1.1. Тема 2.1. Основы оценки недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: механизм регулирования оценочной деятельности; права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков; права собственности на недвижимость	применение механизма регулирования оценочной деятельности и знание обязательных случаев оценки	точность выбора методического инструментария, точность определения	сообщение	7.2.1.1.2.
Уметь: руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки				7.2.1.1.3.

7.2.1.1.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

7.2.1.1.2. Выполнение тестовых заданий по выявлению нарушений норм современного русского языка.

7.2.1.1.3. Раскройте понятийный аппарат рынка недвижимости с разъяснениями предполагающими приведение студентами конкретных примеров

7.2.1.2. Тема 2.5. Регулирование оценочной деятельности.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: механизм регулирования оценочной деятельности; права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков; права собственности на недвижимость	Сбор материала для сообщения, выбор нормативной базы, регулирующий оценочную деятельность	точность выбора материала	Сообщение, задание для самостоятельной работы	7.2.1.2.2.
Уметь: руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки				7.2.1.2.2.

7.2.1.2.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

7.2.1.2.2. Работа над сообщением о системе саморегулирования в оценочной деятельности на примере отдельных организаций. Рассмотреть деятельность саморегулируемых организаций оценщиков (далее СРО), состоящих в едином государственном реестре. На основании анализа:

1) выявить цели и задачи деятельности саморегулируемых организаций;

2) составить сравнительную характеристику деятельности представленных в таблице 1 СРО. Анализ следует производить в табличной форме по следующим критериям:

- количественные и качественные показатели деятельности СРО (в т.ч. период существования на рынке, количество членов в реестре, ключевые фигуры во главе организации и проч.);

- условия вступления в СРО (в т.ч. комплект документов, размер вступительных и ежегодных взносов);

- наличие и характер разработанных стандартов оценки отдельных видов имущества;

- льготы, предоставляемые оценщикам;

- частота организации семинаров, конференций и льготное участие членов СРО в них;

- информативность сайта;

- дополнительные преимущества для членов СРО;

- прочие критерии;

3) по результатам проведенного анализа обосновать вывод о наиболее оптимальной СРО.

7.2.1.3. Особенности оценки земельных участков.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: подходы и методы, применяемые к оценке не-	определение стоимости не-	точность расче-	разноуровне-	7.2.1.4.2.

движимого имущества, права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков	движимого имущества у учетном целях оценки, в том числе земельных участков	тов; полнота и доступность объяснения	вые задания	
Уметь: руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки				7.2.1.4.3.

7.2.1.4.1. Конкретный пример оценки земельного участка

7.2.1.4.2. Охарактеризовать специфику оценки земельного участка.

7.2.1.4.3. Определите процедуру оценки земельного участка для целей купли-продажи.

8.1. ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.

8.2. Этапы формирования компетенции и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся по учебной дисциплине ПМ.4 Определение стоимости недвижимого имущества.

8.2.1. Текущий контроль успеваемости.

8.2.1.1. Тема 2.6. Регулирование оценочной деятельности.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: механизм регулирования оценочной деятельности; права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков	Сбор материала для сообщения, выбор нормативной базы, регулирующий оценочную деятельность	точность выбора материала	Сообщение, задание для самостоятельной работы	8.2.1.1.2.
Уметь: руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки				8.2.1.1.2.

8.2.1.1.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

8.2.1.1.2. Работа над сообщением о системе саморегулирования в оценочной деятельности на примере отдельных организаций. Рассмотреть деятельность саморегулируемых организаций оценщиков (далее СРО), состоящих в едином государственном реестре. На основании анализа:

4) выявить цели и задачи деятельности саморегулируемых организаций;

5) составить сравнительную характеристику деятельности представленных в таблице 1 СРО. Анализ следует производить в табличной форме по следующим критериям:

- количественные и качественные показатели деятельности СРО (в т.ч. период существования на рынке, количество членов в реестре, ключевые фигуры во главе организации и проч.);

- условия вступления в СРО (в т.ч. комплект документов, размер вступительных и ежегодных взносов);

- наличие и характер разработанных стандартов оценки отдельных видов имущества;

- льготы, предоставляемые оценщикам;
 - частота организации семинаров, конференций и льготное участие членов СРО в них;
 - информативность сайта;
 - дополнительные преимущества для членов СРО;
 - прочие критерии;
- б) по результатам проведенного анализа обосновать вывод о наиболее оптимальной СРОо.

8.2.1.2. Тема 2.6. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества	Определение стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом	точность расчетов; полнота и доступность объяснения	Разно уровневые задания	8.2.1.2.2. 8.2.1.2.3.
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества				8.2.1.2.2. 8.2.1.2.3.

8.2.1.2.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

8.2.1.2.2. Необходимо оценить объект недвижимости с ПВД в 150 000 у.е. В банке данных имеются сведения о недавно проданных аналогах:

Аналог	Цена продажи, у.е.	ПВД	ВРМ
А	800 000	160 000	5
В	950 000	175 000	5,43
С	650 000	135 000	4,8

8.2.1.2.3. Сформировать практические навыки по формированию базы данных для оценки рыночной стоимости жилой недвижимости сравнительным подходом. Студентами выбирается объект жилой недвижимости для оценки. Необходимо представить рыночную информацию в виде базы данных, систематизированной по элементам сравнения для данного типа объектов недвижимости. Определить элементы сравнения данного типа объекта недвижимости. База данных должна быть представлена в виде таблиц4.

База данных по объекту жилой недвижимости

Объект-аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог n
Цена предложения					
Источник информации					

Элементы сравнения, в т.ч.					
- элемент 1					
- элемент 2					
....					
- элемент m					

8.2.1.3. Тема 2.7. Затратный подход к оценке недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества, проектно – сметное дело	Определение стоимости недвижимого имущества затратным подходом	точность расчетов; полнота и доступность объяснения	Разноуровневые задания	8.2.1.3.2. 8.2.1.3.3.
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества, определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки				8.2.1.3.2. 8.2.1.3.3.

8.2.1.3.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

8.2.1.3.2. Определите восстановительную стоимость здания площадью 2 000 кв. м. методом сравнительной единицы по состоянию на январь 2016 г., если стоимость 1 кв. м. определенная по сборнику УПВС в ценах 1969 года 40 руб., индекс перехода из уровня цен 1969 г. в 1984 г. $I_1=1,19$; индекс перехода из уровня цен 1984 г. в 1991 г. $I_2=1,59$; индекс перехода из уровня цен 1991 г. в 2016 г. $I_3=30,08$. Прибыль застройщика принимается равной 20%, НДС – 18%.

8.2.1.3.3. Потенциальный валовой доход от эксплуатации объекта недвижимости составляет 150 000 р. В течение года он загружен на 80 %. По сведениям администрации сомнительные долги составляют около 5 %. Дополнительный доход от оказания услуг по сдаче помещений внаем в свободное время составляет в среднем 20 000 р. Операционные расходы по содержанию здания составляют 50 000 р. Полезный срок использования 50 лет. Требуемая става доходности на инвестиции 10 %. Определите стоимость здания, если состояние объекта постоянно ухудшается, а расходы на содержание здания постоянно растут.

8.2.1.4. Тема 2.8. Доходный подход к оценке недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для

				оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества	Определение стоимости недвижимого имущества затратным подходом	точность расчетов; полнота и доступность объяснения	Разноуровневые задания	8.2.1.4.2.
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества				8.2.1.4.3.

8.2.1.4.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

8.2.1.4.2. Потенциальный валовой доход недвижимости составляет 6 000 000 р. в год. Объект загружен не полностью. Коэффициент недозагрузки объекта составляет 2%. Безнадежных долгов нет. Дополнительный доход от аренды помещения в вечернее время составляет 110 000 р. в год. Известно, что годовые операционные расходы составляют: на вывоз мусора 12 000 р.; на содержание обслуживающего персонала 800 000 р.; коммунальные расходы 50 000 р.; отчисления в ремонтный фонд капитального ремонта 100 000р. и расходы на благоустройство территории 20 000 р. Определите чистый операционный доход объекта недвижимости.

8.2.1.4.3. Потенциальный валовой доход от эксплуатации объекта недвижимости 220 т.р. в год. В течение года он загружен на 75%. Сомнительные долги составят по прогнозам администрации 5%. Дополнительный доход от сдачи в аренду помещения может составить 100 т.р. в год. Годовые операционные расходы составляют 180 т.р. Оставшийся срок использования 50 лет. Требуемая ставка доходности на инвестиции 10 %. Определите стоимость здания.

8.2.1.5. Тема 2.9. Согласование результатов оценки.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества	описание механизма обобщения результатов, полученных подходами, и формирование выводов об итоговой величине стоимости объекта оценки	обоснованность; точность выбора материала	разноуровневые задания, задание для самостоятельной работы	8.2.1.5.2.
Уметь: обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки.				8.2.1.5.3.

8.2.1.5.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

8.2.1.5.2. Определите итоговую величину стоимости недвижимости методом согласования по критериям по следующим данным:

Подход	Доходный	Сравнитель-	Затратный
Величина стоимости, р.	3 574 984	Не приме-	4 215 672
Критерий	Баллы		

1. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	-	3
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	-	2
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	-	2
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	-	2

8.2.1.5.3. Охарактеризовать основные методы определения весовых коэффициентов при определении итоговой стоимости объекта оценки.

9.1. ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.

9.2. Этапы формирования компетенции и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся по учебной дисциплине ПМ.4 Определение стоимости недвижимого имущества в процессе освоения основной профессиональной образовательной программы.

9.2.1. Текущий контроль успеваемости.

9.2.1.1. Тема 1.1. Недвижимость как объект оценки.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость; права собственности на недвижимость	верность и точность характеристик принципов оценки недвижимости и факторов, влияющих на ее стоимость	точность выбора материала	сообщение	9.2.1.1.2.
Уметь: руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки				9.2.1.1.3.

9.2.1.1.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

9.2.1.1.2. Описать история развития оценочной деятельности в РФ.

9.2.1.1.3. Раскрыть принципы оценки недвижимости через конкретные примеры

10.1. ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

10.2. Этапы формирования компетенции и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся по учебной дисциплине ПМ.4 Определение стоимости недвижимого имущества в процессе освоения основной профессиональной образовательной программы.

10.2.1. Текущий контроль успеваемости.

. 10.2.1.1. Тема 1.1. Недвижимость как объект оценки

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы
-----------------------------	-----------------------	---------------------	--------------------	--

				лы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Знать: принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость; права собственности на недвижимость	верность и точность характеристик принципов оценки недвижимости и факторов, влияющих на ее стоимость	точность выбора материала	сообщение	10.2.1.1.2. 10.2.1.1.3.
Уметь: руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки				10.2.1.1.2. 10.2.1.1.3.

10.2.1.1.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

10.2.1.1.2. Описать история развития оценочной деятельности в РФ

10.2.1.1.3. Раскрыть принципы оценки недвижимости через конкретные примеры

11.1. ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

11.2. Этапы формирования компетенции и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся по учебной дисциплине ПМ.4 Определение стоимости недвижимого имущества в процессе освоения основной профессиональной образовательной программы.

11.2.1. Текущий контроль успеваемости.

11.2.1.1. Тема 2.4 Регулирование оценочной деятельности.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества Знать: типологию объектов оценки; подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества	Сбор материала для сообщения, выбор нормативной базы, регулирующих оценочную деятельность	точность выбора материала	Сообщение, задание для самостоятельной работы	11.2.1.1.2.
Уметь: руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки				11.2.1.1.2.

11.2.1.1.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

11.2.1.1.2. Работа над сообщением о системе саморегулирования в оценочной деятельности на примере отдельных организаций. Рассмотреть деятельность саморегулируемых организаций оценщиков (далее СРОо), состоящих в едином государственном реестре. На основании анализа:

11.2.1.2. Тема 2.5. Процедура оценки недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества Знать: типологию объектов оценки; подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;	Применение основных этапов процедуры оценки недвижимости	полнота и доступность объяснения; результативность	сообщение, тест	11.2.1.2.2.
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества; обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки; подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику				11.2.1.2.3.

11.2.1.2.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

11.2.1.2.2. Охарактеризовать технологию оценки объектов недвижимости. На занятии предполагается поэтапное рассмотрение каждого шага процесса оценка на конкретном примере. В ходе обсуждения предполагается привлечение студентов, с предварительно обозначенными моментами обсуждения.

11.2.1.2.3. Выполнение тестовых заданий по закреплению содержания основных этапов процесса оценки недвижимости.

11.2.1.3. Тема 2.11. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества Знать: типологию объектов оценки; подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества	сбор материала для ННЭИ; перечисление основных критерий ННЭИ	точность выбора материала; полнота и доступность объяснения	сообщение, разноуровневые задания, задание для самостоятельной работы	11.2.1.3.3.
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества				11.2.1.3.2.

11.2.1.3.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

11.2.1.3.2. Рассказать о нестандартных видах и направлениях НЭИН.

11.2.1.3.3. Преподавателем назначается объект оценки. Необходимо осуществить анализ ННЭИ, учитывая 4 -5 вариантов альтернативного использования объектов оценки. Сформулируйте общий вывод. Для проводимого анализа используйте форму таблицы. Варианты использования определяются студентами самостоятельно. По каждому варианту по критериям ННЭИ выставляется балл по шкале. Шкала определяется самостоятельно студентом.

Анализ ННЭИ объекта оценки

Наименование объекта					
Краткая характеристика объекта					
	Альтернативное использование (количество баллов по шкале от 1 до __)				
Критерии ННЭИ	Текущее использование	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
1 Законодательно разрешено					
2 Физически осуществимо, в т.ч.					
а) размер и конфигурация помещений					
б) площадь					
в) местоположение					
3 Финансово целесообразно (возможности минимизации затрат на реконструкцию помещений)					
4 Экономически рациональное использование (наиболее высокая доходность)					
ИТОГО (сумма баллов)					

12.1. ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

12.2. Этапы формирования компетенции и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся по учебной дисциплине ПМ.4 Определение стоимости недвижимого имущества в процессе освоения основной профессиональной образовательной программы.

12.2.1. Текущий контроль успеваемости.

12.2.1.1. Тема 2.2. Временная оценка денежных потоков.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений,
-----------------------------	-----------------------	---------------------	--------------------	--

				представленные в пункте.
Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества Знать: признаки, классификацию недвижимости, также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества	верность и точность расчетов 6 функций денежной единицы	точность выбора материала	Разноуровневые задания	12.2.1.1.2. 12.2.1.1.3.
Уметь: собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах				12.2.1.1.2. 12.2.1.1.3.

12.2.1.1.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

12.2.1.1.2. Фирма в конце 3 года хочет сделать ремонт объекта недвижимости, сегодня этот ремонт стоит 1100 ед. Известно, что ставка инфляции 8% в год. Чистый доход от аренды этого объекта 500 ед. в год. Эта сумма инвестируется под 15 % годовых. Хватит ли накопленной суммы на ремонт, если предположить, что стоимость ремонта дорожает в соответствии с уровнем инфляции. Определить излишек или недостаток к концу 3 года.

12.2.1.1.3. Предполагается, что покупка мебели, которую семья планирует приобрести, обойдется сегодня в 31 тыс. руб. однако, необходимая сумма будет в распоряжении семьи только через год, определите, на какую сумму в будущем должна рассчитывать семья, если ставка инфляции 0.55 % в месяц?

12.2.1.2. Тема 2.3. Информационное обеспечение процесса оценки недвижимого имущества.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества Знать: признаки, классификацию недвижимости, также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества	формирование перечня документов необходимых для оценки различных видов объектов недвижимости	точность выбора материала; полнота и доступность объяснения	сообщение, разноуровневые задания, задание для самостоятельной работы	12.2.1.2.2.
Уметь: собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах				12.2.1.2.2.

12.2.1.2.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

12.2.1.2.2. Сформировать представление о видах информации, используемой в оценочной деятельности.

Необходимо разделить информацию, используемую в оценочной деятельности, на два блока: полученную из внешних источников и характеризующую непосредственно объект оценки.

По первому блоку необходимо сформировать информацию о социально-экономическом развитии страны, отрасли, рынке обращения объектов различного типа. Определите основные ценообразующие характеристики на исследуемом рынке. Информация должна быть необходимой и достаточной для проведения оценки, наглядной и подтверждаемой ссылками на источник. Информацию об объекте оценке следует представить в виде количественных

и качественных показателей, оказывающих влияние на формирование его стоимости. Выводы необходимо представить в виде задания на оценку и шаблонов оценщика для визуального осмотра объекта оценки.

11.2.1.3. Тема 2.5. Процедура оценки недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества Знать: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества; обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки; подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику, типологию объектов оценки;	Применение основных этапов процедуры оценки недвижимости	полнота и доступность объяснения; результативность	сообщение, тест	11.2.1.3.2.
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества; обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки; подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику				11.2.1.3.3.

11.2.1.3.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

11.2.1.3.2. Охарактеризовать технологию оценки объектов недвижимости. На занятии предполагается поэтапное рассмотрение каждого шага процесса оценка на конкретном примере. В ходе обсуждения предполагается привлечение студентов, с предварительно обозначенными моментами обсуждения.

11.2.1.3.3. Выполнение тестовых заданий по закреплению содержания основных этапов процесса оценки недвижимости.

11.2.1.4. Тема 2.11. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества Знать: типологию объектов оценки; подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имуще-	сбор материала для ННЭИ; перечисление основных критерий ННЭИ	точность выбора материала; полнота и доступность объяс-	сообщение, разноуровневые задания, задание для самостоя-	11.2.1.4.3.

ства		нения	тельной работы	
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества				11.2.1.4.2.

11.2.1.4.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

11.2.1.4.2. Рассказать о нестандартных видах и направлениях НЭИН.

11.2.1.4.3. Преподавателем назначается объект оценки. Необходимо осуществить анализ ННЭИ, учитывая 4 -5 вариантов альтернативного использования объектов оценки. Сформулируйте общий вывод. Для проводимого анализа используйте форму таблицы. Варианты использования определяются студентами самостоятельно. По каждому варианту по критериям ННЭИ выставляется балл по шкале. Шкала определяется самостоятельно студентом.

Анализ ННЭИ объекта оценки

Наименование объекта					
Краткая характеристика объекта					
	Альтернативное использование (количество баллов по шкале от 1 до ____)				
Критерии ННЭИ	Текущее использование	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
1 Законодательно разрешено					
2 Физически осуществимо, в т.ч.					
а) размер и конфигурация помещений					
б) площадь					
в) местоположение					
3 Финансово целесообразно (возможности минимизации затрат на реконструкцию помещений)					
4 Экономически рациональное использование (наиболее высокая доходность)					
ИТОГО (сумма баллов)					

13.1. ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки

13.2. Этапы формирования компетенции и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся по учебной дисциплине ПМ.4 Определение стоимости недвижимого имущества в процессе освоения основной профессиональной образовательной программы.

13.2.1. Текущий контроль успеваемости.

13.2.1.1. Тема 2.6. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества Знать: подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества	Определение стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом	точность расчетов; полнота и доступность объяснения	Разно уровневые задания	13.2.1.1.2. 13.2.1.1.3.
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества				13.2.1.1.2. 13.2.1.1.3.

13.2.1.1.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

13.2.1.1.2. Необходимо оценить объект недвижимости с ПВД в 150 000 у.е. В банке данных имеются сведения о недавно проданных аналогах:

Аналог	Цена продажи, у.е.	ПВД	ВРМ
А	800 000	160 000	5
В	950 000	175 000	5,43
С	650 000	135 000	4,8

13.2.1.1.3. Сформировать практические навыки по формированию базы данных для оценки рыночной стоимости жилой недвижимости сравнительным подходом. Студентами выбирается объект жилой недвижимости для оценки. Необходимо представить рыночную информацию в виде базы данных, систематизированной по элементам сравнения для данного типа объектов недвижимости. Определить элементы сравнения данного типа объекта недвижимости. База данных должна быть представлена в виде таблиц4.

База данных по объекту жилой недвижимости

Объект-аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог n
Цена предложения					
Источник информации					
Элементы сравнения, в т.ч.					
- элемент 1					

- элемент 2					
....					
- элемент m					

13.2.1.2. Тема 2.7. Затратный подход к оценке недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества Знать: подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества, проектно – сметное дело	Определение стоимости недвижимого имущества затратным подходом	точность расчетов; полнота и доступность объяснения	Разноуровневые задания	13.2.1.2.2. 13.2.1.2.3.
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества, определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки				13.2.1.2.2. 13.2.1.2.3.

13.2.1.2.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

13.2.1.2.2. Определите восстановительную стоимость здания площадью 2 000 кв. м. методом сравнительной единицы по состоянию на январь 2016 г., если стоимость 1 кв. м. определенная по сборнику УПВС в ценах 1969 года 40 руб., индекс перехода из уровня цен 1969 г. в 1984 г. $I_1=1,19$; индекс перехода из уровня цен 1984 г. в 1991 г. $I_2=1,59$; индекс перехода из уровня цен 1991 г. в 2016 г. $I_3=30,08$. Прибыль застройщика принимается равной 20%, НДС – 18%.

13.2.1.2.3. Потенциальный валовой доход от эксплуатации объекта недвижимости составляет 150 000 р. В течение года он загружен на 80 %. По сведениям администрации сомнительные долги составляют около 5 %. Дополнительный доход от оказания услуг по сдаче помещений внаем в свободное время составляет в среднем 20 000 р. Операционные расходы по содержанию здания составляют 50 000 р. Полезный срок использования 50 лет. Требуемая ставка доходности на инвестиции 10 %. Определите стоимость здания, если состояние объекта постоянно ухудшается, а расходы на содержание здания постоянно растут.

13.2.1.3. Тема 2.8. Доходный подход к оценке недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений,

				представленные в пункте.
Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества Знать: подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества	Определение стоимости недвижимого имущества затратным подходом	точность расчетов; полнота и доступность объяснения	Разноуровневые задания	13.2.1.3.2.
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества				13.2.1.3.3.

13.2.1.3.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

13.2.1.3.2. Потенциальный валовой доход недвижимости составляет 6 000 000 р. в год. Объект загружен не полностью. Коэффициент недозагрузки объекта составляет 2%. Безнадежных долгов нет. Дополнительный доход от аренды помещения в вечернее время составляет 110 000 р. в год. Известно, что годовые операционные расходы составляют: на вывоз мусора 12 000 р.; на содержание обслуживающего персонала 800 000 р.; коммунальные расходы 50 000 р.; отчисления в ремонтный фонд капитального ремонта 100 000р. и расходы на благоустройство территории 20 000 р. Определите чистый операционный доход объекта недвижимости.

13.2.1.3.3. Потенциальный валовой доход от эксплуатации объекта недвижимости 220 т.р. в год. В течение года он загружен на 75%. Сомнительные долги составят по прогнозам администрации 5%. Дополнительный доход от сдачи в аренду помещения может составить 100 т.р. в год. Годовые операционные расходы составляют 180 т.р. Оставшийся срок использования 50 лет. Требуемая ставка доходности на инвестиции 10 %. Определите стоимость здания.

13.2.1.4. Тема 2.9. Согласование результатов оценки.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества Знать: подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества	описание механизма обобщения результатов, полученных подходами, и формирование выводов об итоговой величине стоимости объекта оценки	обоснованность; точность выбора материала	разноуровневые задания, задание для самостоятельной работы	13.2.1.4.2.
Уметь: обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки.				13.2.1.4.3.

13.2.1.4.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

13.2.1.4.2. Определите итоговую величину стоимости недвижимости методом согласования по критериям по следующим данным:

Подход	Доходный	Сравнитель-	Затратный
--------	----------	-------------	-----------

Величина стоимости, р.	3 574 984	Не приме-	4 215 672
Критерий	Баллы		
1. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	-	3
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	-	2
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	-	2
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	-	2

13.2.1.4.3. Охарактеризовать основные методы определения весовых коэффициентов при определении итоговой стоимости объекта оценки.

14.1. ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.

14.2. Этапы формирования компетенции и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся по учебной дисциплине ПМ.4 Определение стоимости недвижимого имущества в процессе освоения основной профессиональной образовательной программы.

14.2.1. Текущий контроль успеваемости.

14.2.1.2. Тема 2.7. Затратный подход к оценке недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества Знать: подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества, проектно – сметное дело	Определение стоимости недвижимого имущества затратным подходом	точность расчетов; полнота и доступность объяснения	Разноуровневые задания	14.2.1.2.2. 14.2.1.2.3.
Уметь: производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества, определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки				14.2.1.2.2. 14.2.1.2.3.

14.2.1.2.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

14.2.1.2.2. Определите восстановительную стоимость здания площадью 2 000 кв. м. методом сравнительной единицы по состоянию на январь 2016 г., если стоимость 1 кв. м. определенная по сборнику УПВС в ценах 1969 года 40 руб., индекс перехода из уровня цен 1969 г. в 1984 г. $I_1=1,19$; индекс перехода из уровня цен 1984 г. в 1991 г. $I_2=1,59$; индекс перехода из уровня цен 1991 г. в 2016 г. $I_3=30,08$. Прибыль застройщика принимается равной 20%, НДС – 18%.

14.2.1.2.3. Потенциальный валовой доход от эксплуатации объекта недвижимости составляет 150 000 р. В течение года он загружен на 80 %. По сведениям администрации сомнительные долги составляют около 5 %. Дополнительный доход от оказания услуг по сдаче помещений внаем в свободное время составляет в среднем 20 000 р. Операционные расходы по содержанию здания составляют 50 000 р. Полезный срок использования 50 лет. Требуемая ставка доходности на инвестиции 10 %. Определите стоимость здания, если состояние объекта постоянно ухудшается, а расходы на содержание здания постоянно растут.

15.1. ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией

15.2. Этапы формирования компетенции и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся по учебной дисциплине ПМ.4 Определение стоимости недвижимого имущества в процессе освоения основной профессиональной образовательной программы.

15.2.1. Текущий контроль успеваемости.

15.2.1.1. Тема 1.1. Недвижимость как объект оценки.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества Знать: принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость; права собственности на недвижимость	верность и точность характеристик принципов оценки недвижимости и факторов, влияющих на ее стоимость	точность выбора материала	сообщение	15.2.1.1.2. 15.2.1.1.3.
Уметь: руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки				15.2.1.1.2. 15.2.1.1.3.

15.2.1.1.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

15.2.1.1.2. Описать история развития оценочной деятельности в РФ

15.2.1.1.3. Раскрыть принципы оценки недвижимости через конкретные примеры

15.2.1.2. Тема 1.2. Рынок недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества Знать: право собственности на недвижимость	описание основ функционирования рынков недвижимого имущества, их классификации, структуры, особенностей	результативность, точность определения	тест	15.2.1.2.2.
Уметь: руководствоваться при оценке недвижимости				15.2.1.3.2.

Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки	рынков земли; руководствоваться механизмом государственного регулирования рынка недвижимости			
--	--	--	--	--

15.2.1.2.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

15.2.1.2.2. Выполнение тестовых заданий по терминологии рынка недвижимости.

15.2.1.3. Тема 2.1. Основы оценки недвижимости.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества Знать: виды стоимости и объекты оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость	применение механизма регулирования оценочной деятельности и знание обязательных случаев оценки	точность выбора методического инструментария, точность определения	сообщение	15.2.1.3.2.
Уметь: оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки; руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки; определять вид стоимости недвижимости в зависимости от целей оценки				15.2.1.3.3.

15.2.1.3.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

15.2.1.3.2. Выполнение тестовых заданий по выявлению нарушений норм современного русского языка.

15.2.1.3.3. Раскройте понятийный аппарат рынка недвижимости с разъяснениями предполагающими приведение студентами конкретных примеров

16.1. ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

16.2. Этапы формирования компетенции и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся по учебной дисциплине ПМ.4 Определение стоимости недвижимого имущества в процессе освоения основной профессиональной образовательной программы.

16.2.1. Текущий контроль успеваемости.

16.2.1.2. Тема 2.9. Согласование результатов оценки и формирование отчета об оценке.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.

<p>Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества</p> <p>Знать: механизм регулирования оценочной деятельности; права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков</p>	<p>формирование перечня документов необходимых для экспертизы отчета об оценке</p>	<p>точность выбора материала; полнота и доступность объяснения</p>	<p>сообщение</p>	<p>16.2.1.2.2.</p>
<p>Уметь: руководствоваться при недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки</p>				<p>16.2.1.2.3.</p>

16.2.1.2.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

16.2.1.2.2. Сформировать представление о формировании положительного или отрицательного экспертного заключения по отчету об оценке с разъяснениями предполагающими приведение студентами конкретных примеров.

16.2.1.2.3. Выявить допустимые для экспертизы информационные источники. Рассмотреть рекомендуемые виды взысканий для эксперта-оценщика, являющегося членом Экспертного совета СРОО.

16.2.1.3. Тема 2.12. Особенности оценки земельных участков.

Наименование знаний, умений	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Оценочное средство	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, представленные в пункте.
<p>Иметь практический опыт: оценка недвижимого имущества</p> <p>Знать: подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества, права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков</p>	<p>определение стоимости недвижимого имущества у учетом целей оценки, в том числе земельных участков</p>	<p>точность расчетов; полнота и доступность объяснения</p>	<p>разноуровневые задания</p>	<p>16.2.1.3.2.</p>
<p>Уметь: руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки</p>				<p>16.2.1.3.3.</p>

16.2.1.3.1. Конкретный пример типового контрольного задания или иного материала, используемого для оценки знаний и умений

16.2.1.3.2. Охарактеризовать специфику оценки недвижимости в зависимости от целей оценки и типа объекта, оценку недвижимости в составе активов действующего предприятия.

16.2.1.3.3. Определите процедуру оценки офисного здания для целей купли-продажи.

11. Методические материалы, определяющие процедуру оценивания знаний и умений.

11.1. Рубежный контроль.

11.1.1. Рубежный контроль 5 недель.

11.1.1.1. Форма контроля – среднее арифметическое всех оценок за текущий рубеж.

11.1.1.2. Процедура проведения: Выставляется средняя арифметическая оценка за все текущие занятия.

11.1.1.3. Шкала оценивания

Оценка	Описание оценки
отлично	Средняя арифметическая всех текущих оценок от 4,5 до 5
хорошо	Средняя арифметическая всех текущих оценок от 3,5 до 4,4
удовлетворительно	Средняя арифметическая всех текущих оценок от 2,5 до 3,4
неудовлетворительно	Средняя арифметическая всех текущих оценок от 2 до 2,4

11.1. Рубежный контроль.

11.1.1. Рубежный контроль 9 недель.

11.1.1.1. Форма контроля – среднее арифметическое всех оценок за текущий рубеж.

11.1.1.2. Процедура проведения: Выставляется средняя арифметическая оценка за все текущие занятия.

11.1.1.3. Шкала оценивания

Оценка	Описание оценки
отлично	Средняя арифметическая всех текущих оценок от 4,5 до 5
хорошо	Средняя арифметическая всех текущих оценок от 3,5 до 4,4
удовлетворительно	Средняя арифметическая всех текущих оценок от 2,5 до 3,4
неудовлетворительно	Средняя арифметическая всех текущих оценок от 2 до 2,4

11.1. Рубежный контроль.

11.1.1. Рубежный контроль 13 недель.

11.1.1.1. Форма контроля – контрольная работы.

11.1.1.2. Процедура проведения: Выставляется оценка за проведенную в данный рубеж контрольную работу. В контрольной работе 2 задания по пройденной теме. Первое задание оценивается как 2 балла, 2 задание 3 балла.

11.1.1.3. Шкала оценивания

Оценка	Описание оценки
отлично	Средняя арифметическая всех текущих оценок от 4,5 до 5
хорошо	Средняя арифметическая всех текущих оценок от 3,5 до 4,4
удовлетворительно	Средняя арифметическая всех текущих оценок от 2,5 до 3,4
неудовлетворительно	Средняя арифметическая всех текущих оценок от 2 до 2,4

Пример варианта контрольной работы.

Вариант №1

Определите стоимость объекта недвижимости (с НДС) с использованием затратного подхода по данным, размещенным в таблице:

Год ввода в эксплуатацию объекта	1906
Дата оценки	2022
Балансовая стоимость объекта, р.	1 300 000
Общая площадь объекта по внешнему обмеру, м ²	1 500
Высота объекта, м	3,5
Физический износ, %	?
Нормативный срок службы подобных объектов, лет	150
Функциональный износ, %	15
Внешний износ, %	5
Стоимость сравнительной единицы, определенная по сборнику УПВС в ценах 1969 года, р./м ³	23
Коэффициент, учитывающий климатический район	1,07
Коэффициент, учитывающий отсутствие в объекте оценки горячей воды	0,98
Прибыль предпринимателя, %	20
Индекс пересчета стоимости строительно-монтажных работ из цен 1969 года в цены на 1984 год	1,19
Индекс пересчета стоимости строительно-монтажных работ из цен 1984 года в цены на 1991 год	1,6
Индекс пересчета стоимости строительно-монтажных работ из цен 1991 года в цены на дату оценки	58,2

Вариант №2

Определите стоимость объекта недвижимости (с НДС) с использованием доходного подхода по данным, размещенным в следующей таблице.

Год ввода в эксплуатацию объекта	1960
Нормативный срок службы подобных объектов, лет	150
Дата оценки	2022
Балансовая стоимость объекта, р.	1 800 000
Арендная ставка с НДС, р./м ² в месяц	900
Общая площадь объекта по внутреннему обмеру, м ²	1 200
Площадь, занятая сантехническими помещениями, м ²	200
Неплатежи, от ПВД, %	3
Имущественные налоги	150 000
Затраты на оплату коммунальных платежей, р./м ² в месяц	100
Затраты на вывоз мусора, р. в месяц	3 500
Затраты на благоустройство территории, р. в год	96 000
Заработная плата обслуживающего персонала в месяц с отчислениями, р., в т.ч.	

- уборщица	13 500
- бухгалтер	20 000
- охранник	20 500
- управляющий	50 000
Расходы на ремонтный фонд в год, % от балансовой стоимости	8
Прочие расходы, % от потенциального валового дохода в год	5
Ставка доходности по ОФЗ, %	9
Надбавка за низкую ликвидность, %	1
Надбавка за инвестиционный менеджмент, %	2
Надбавка за специфические риски объекта, %	1

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Факультет среднего профессионального образования

**ПЦК профессиональных дисциплин специальности 21.02.05 Земельно-
имущественные отношения**

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ КВАЛИФИКАЦИОННОГО
ЭКЗАМЕНА ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ**

ПМ 04. Определение стоимости недвижимого имущества

Специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

**РАЗРАБОТЧИК:
Григорьева Е.А.**

Оренбург, 2022 г.

Форма проведения промежуточной аттестации: квалификационный экзамен в виде тестирования и выполнения заданий. Используются варианты на бумажных носителях. Студенту предлагается ответить на 25 заданий, из которых 6 тестовых заданий и 19 открытых вопроса и решить практическую задачу. На подготовку ответов на вопросы заданий студентам отводится 45 минут.

Критерии оценки: Каждое тестовое задание будет оцениваться на 1 балл, каждое открытое задание – на 2 балла. Задача – 10 баллов. Система оценок представлена в таблице 1.

Таблица 1. - Система оценок.

Диапазон оценки, в баллах	Дифференцированный зачет
45-53	отлично – (5)
35-44	хорошо – (4)
27-34	удовлетворительно – (3)
0-26	неудовлетворительно – (2)

Формируемая компетенция	Освоенные знания, умения	Показатель оценки результата
ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.	<p><i>должен знать:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - основы правового, экономического и административного регулирования земельных и имущественных отношений территории; - основы инженерного обустройства и оборудования территории. <p><i>уметь:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельных и имущественных отношений. 	Правильность выбора; обоснованность

1. К какому подходу к оценке недвижимого имущества относится метод капитализации дохода?

а) доходному;

- б) затратному;
- в) рыночному;
- г) ни к какому из вышеперечисленных.

2. Какой из этих методов не относится к процедуре согласования результатов:

- а) метод единицы сравнения;**
- б) метод ранжирования;
- в) метод анализа иерархий;
- г) бальная система.

3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, содержащаяся в Отчете является:

а) рекомендуемой для совершения сделки купли-продажи физическим лицом объекта собственности;

б) обязательной для совершения сделки купли-продажи физическим лицом объекта собственности;

в) рекомендуемой для совершения приватизации объекта собственности.

4. В оценочной деятельности существуют следующие категории стоимости:

а) стоимость в обмене, стоимость в пользовании;

б) балансовая стоимость, которая подразделяется на первоначальную, восстановительную и остаточную;

в) ликвидационная, утилизационная и скраповая стоимости;

г) нет правильного ответа.

5. К факторам, влияющим на стоимость недвижимости НЕ относятся:

а) доход;

б) контроль;

в) ликвидность;

г) цена.

6. Мера того, сколько покупатель будет готов заплатить за оцениваемую собственность называется ... **стоимость**

7. Способность объекта быстро и без потерь обращаться в деньги называется ... **ликвидностью объекта**

8. Если предполагает, что начисление процентов осуществляется не только на сумму вклада, но и на сумму процентов, накопленных к концу первого периода то это называется ... **сложный процент**

9. Продолжите предложение: компенсационный фонд создается из обязательных взносов оценщиков ... **саморегулируемыми организациями оценщиков**

10. Экономический принцип, согласно которому объект оценки обладает стоимостью только тогда, когда он полезен потенциальному собственнику, то есть способен удовлетворить его ожидаемые потребности в течение определенного времени ... **принцип полезности**

11. Принцип который учитывает, что объект оценки может являться элементом производственной системы, доходность которой определяется

четырьмя факторами: менеджментом, трудом, капиталом и землей называется ... **принципом фактора производства**

12. Получение итоговой стоимости имущества путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке называется ... **согласованием результатов оценки**

13. Определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования называется ... **рынком недвижимости**

14. Экономический смысл принципа в котором стоимость объекта оценки зависит от внешней среды, в которой он эксплуатируется, и в свою очередь данный объект влияет на стоимость других связанных с ним объектов называется ... **принципом зависимости от внешней среды**

15. Качественное преобразование недвижимости, обеспечивающее возрастание ее стоимости, и одновременно это профессиональная деятельность по организации и реализации инвестиционно - строительных проектов это ... **девелопментом**

Формируемая компетенция	Освоенные знания, умения	Показатель оценки результата
ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.	<p><i>должен знать:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - основы правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений территории; - основы инженерного обустройства и оборудования территории. <p><i>уметь:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - осуществлять сбор информации, вводить ее в базу данных геоинформационных систем для последующего использования в профессиональной деятельности; - использовать кадастровую информацию в профессиональной деятельности. 	Правильность выбора; обоснованность

1. Оценочная деятельность – это

а) деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости;

- б) деятельность профессиональных организаций по оценке финансового состояния предприятия и проверке правильности ведения бухгалтерского учета;
- в) деятельность профессиональных участников рынка ценных бумаг.
- г) нет правильного ответа

2. Какая функция позволяет определить будущую стоимость суммы, которой располагает инвестор в данный момент, исходя из предполагаемой ставки дохода, срока накопления и периодичности накопления процентов:

- а) **Будущая стоимость единицы FV;**
- б) Текущая стоимость единицы PV;
- в) Будущая стоимость аннуитета FVA;
- г) Фактор фонда возмещения SFF.

3. Что включается в отчет в соответствии с законом:

- а) описание объекта оценки;
- б) реквизиты оценщика;
- в) описание процесса оценки;
- г) **все вышеперечисленное.**

4. Какая функция позволяет определить текущую стоимость суммы, если необходимо накопить известную сумму исходя из предполагаемой ставки дохода, срока накопления и периодичности накопления процентов:

- а) Будущая стоимость единицы FV;
- б) **Текущая стоимость единицы PV;**
- в) Будущая стоимость аннуитета FVA;
- г) Фактор фонда возмещения SFF.

5. Стоимость собственности для конкретного пользователя или группы пользователей называется:

- а) стоимость в обмене;
- б) **стоимость в пользовании;**
- в) а и б;
- г) нет правильного ответа.

6. Федеральные стандарты оценки утверждаются ... **Министерством экономического развития РФ**

7. Понятие недвижимости отражается в ... **Гражданском кодексе РФ**

8. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки ... **рыночная, инвестиционная, равновесная, ликвидационная**

9. Итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости называется ... **отчет об оценке**

10. Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями федерального закона об оценочной деятельности называются ... **субъектами оценочной деятельности**

11. Денежная сумма, требуемая или уплаченная за определенный товар или услугу называется ... **цена**

12. Международным Комитетом по стандартам оценки – **IVSC,**

международной организацией, объединяющей более чем 50 стран мира, в том числе и Россию разрабатываются ... **Международные стандарты оценки**

13. Снижение рыночной или иной стоимости недвижимости, вызванное наличием внешних по отношению к нему факторов называется ... **внешним устареванием**

14. В рамках применения сравнительного подхода корректировки вносятся в стоимость ... **объектов-аналогов**

15. Если объект оценки лучше аналога по какому-то параметру то к объекту-аналогу будет вноситься ... **понижающая корректировка**

Формируемая компетенция	Освоенные знания, умения	Показатель оценки результата
ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество	<p><i>должен знать:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - основы правового, экономического и административного регулирования земельных и имущественных отношений территории; - основы инженерного обустройства и оборудования территории <p><i>уметь:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - осуществлять сбор информации, вводить ее в базу данных геоинформационных систем для последующего использования в профессиональной деятельности; - использовать кадастровую информацию в профессиональной деятельности; 	Правильность выбора; обоснованность

1. Оценка, проводимая оценщиком начинается:

- а) с составления отчета об оценке;
- б) с определения стоимости тремя подходами;
- в) с заключения договора и определения задания на оценку;**
- г) нет правильного ответа.

2. В каком случае проведение оценки является обязательным:

- а) при принятии обоснованных управленческих решений;
- б) при участии в сделке объектов, полностью или частично принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям;**
- в) при любой гражданской сделке.
- г) при оценке в целях купли-продажи.

3. У клиента имеется в собственности автомобиль без заднего сиденья. Для его продажи клиент привлекает оценщика. Согласно какому принципу оценщик посоветует клиенту купить недостающее сиденье. Предполагается, что стоимость автомобиля увеличится, затраты на покупку сиденья будут меньше прироста стоимости объекта:

а) принцип оптимального размера;

б) принцип вклада;

в) принцип полезности.

г) принцип замещения

4. Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?

а) наиболее вероятная цена сделки;

б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;

в) присутствие адекватного маркетинга;

г) все ответы соответствуют определению рыночной стоимости.

5. В настоящее время Минэкономразвития России утверждены федеральных стандартов оценки:

а) 7;

б) 12;

в) 11;

г) 13.

6. Ликвидационная стоимость объекта недвижимости определяется на основе ... **рыночной стоимости**

7. Подход являющийся основополагающим при определении торгово-офисной недвижимости называется ... **доходным подходом**

8. Объект недвижимости имеет функциональный износ когда он ... **не соответствует современным стандартам**

9. Стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов называется ... **ликвидационная стоимость**

10. Если аналог хуже объекта оценки по какому-то параметру то вносится ... **понижающая корректировка**

11. Денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в срок, слишком короткий для проведения адекватного маркетинга называется ... **ликвидационная стоимость**

12. Органом, регулирующим деятельность СРО оценщиков является ... **Министерство экономического развития РФ**

13. Стоимость, указанная в отчете, рекомендована для сделок с государственным имуществом в течение ... **шести месяцев с даты составления отчета**

14. В каких нормативных документах отражаются требования к отчету об оценке? **Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N 135-ФЗ, ФСО VI «Отчет об оценке»**

15. Подход который является основополагающим при определении стоимости объекта незавершенного строительства называется ... **затратный**

ПОДХОД

Формируемая компетенция	Освоенные знания, умения	Показатель оценки результата
ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях	<i>должен знать:</i> - основы правового, экономического и административного регулирования земельных и имущественных отношений территории; - механизм принятия решения об организации контроля использования земельных участков и другой недвижимости территории. <i>уметь:</i> - выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно-имущественных отношений	Правильность выбора; обоснованность

1. Какой принцип заключается в определении текущей стоимости дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения данным объектом:

- а) принцип замещения;
- б) принцип ожидания;**
- в) принцип сбалансированности;
- г) принцип вклада.

2. Укажите принцип не связанный с действием рыночной среды:

- а) принцип конкуренции;
- б) принцип зависимости от внешней среды;
- в) принцип ожидания;**
- г) принцип экономического разделения и соединения имущественных

прав.

3. Сравнительный подход основан на принципе:

- а) замещения;**
- б) ожидания;
- в) полезности;
- г) вклада.

4. В рамках какого метода расчета полной восстановительной стоимости недвижимости используются сборники УПВС:

- а) **метод единицы сравнения;**
- б) метод единичных расценок;
- в) метод укрупненных показателей.
- г) экспертный метод

5. Какой из этих методов согласования результатов основан на построении матриц:

- а) метод средневзвешенной;
- б) **метод анализа иерархий;**
- в) выбор стоимости полученной в рамках одного из подходов.
- г) метод бальных оценок

6. Метод капитализации дохода является методом ... **доходного подхода**

7. Стоимость объекта оценки, определяемая методами массовой оценки в соответствии с положениями нормативных правовых актов о кадастровой оценке называется ... **кадастровая стоимость**

8. Основанием для проведения оценки объектов является заключенный между заказчиком и оценщиком ... **договор на проведение оценки**

9. В рамках доходного подхода к оценке недвижимости используется метод прямой капитализации и метод ... **дисконтированных денежных потоков**

10. Несоответствие объекта недвижимости действующим стандартам с точки зрения его функциональной полезности – это .. **функциональный износ.**

11. Подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа называется **затратным подходом**

12. Стоимость собственности для конкретного инвестора при определенных целях инвестирования ... **инвестиционная стоимость**

13. Федеральный стандарт оценки №7 называется ... **оценка недвижимости**

14. Стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов называется ... **ликвидационная стоимость**

15. Если недвижимость приносит нестабильно изменяющийся поток доходов, то в рамках доходного подхода целесообразно использовать метод ... **дисконтированных денежных потоков**

Формируемая компетенция	Освоенные знания, умения	Показатель оценки результата
-------------------------	--------------------------	------------------------------

<p>ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития</p>	<p><i>должен знать:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - основы правового, экономического и административного регулирования земельных отношений территории; - механизм принятия решения об организации контроля использования земельных участков и другой недвижимости территории. <p><i>уметь:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - осуществлять контроль над соблюдением законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при реализации проектов по эксплуатации и развитию территорий; - использовать кадастровую информацию в профессиональной деятельности. 	<p>Правильность выбора; обоснованность</p>
--	--	--

1. Безрисковая ставка, используемая в модели оценки капитальных активов, основывается на

- а) ставке дохода по государственным облигациям;**
- б) ожиданиях инвестора;
- в) ключевой ставке;
- г) факторе бета.

2. Макроэкономическая информация относится к:

- а) информации из внутренних источников;
- б) информация из внешних источников;**
- в) информации из конфиденциальных источников;
- г) нет правильного ответа

3. Если состояние оцениваемого здания постоянно ухудшается, затраты на его ремонт постоянно растут, то норму возврата капитала определяют методом:

- а) Ринга;**
- б) Хоскольда;
- в) Инвуда;
- г) Элльвуда

4. Ликвидность как фактор, влияющий на стоимость недвижимости – это:

- а) полный контроль над объектом недвижимости;

б) уровень дохода, который может получить собственник объекта от его эксплуатации;

в) ограничение собственности;

г) **способность объекта быстро и без потерь обращаться в деньги.**

5. Достоверная информация об объектах-аналогах — единственное условие применимости рыночного подхода, так ли это:

а) отчасти;

б) да;

в) **нет.**

6. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки является информацией ... **внешней**

7. Сведения о правоустанавливающих документах, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах является информацией ... **внутренней**

8. При оценке рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода выделяют виды износа ... **физический, функциональный и внешний**

9. Программы Правительства РФ и прогнозы в целях определения стоимости недвижимости являются источниками формирования ... **внешней информации**

10. Внутренняя информация – это совокупность характеристик... объекта **оценки**

11. Наиболее эффективное использование объекта оценки – это такой вариант его использования, который соответствует наибольшей величине рыночной стоимости объекта, финансово осуществим, законодательно разрешен и ... **физически возможен**

12. Функция, которая позволяет определить будущую стоимость суммы, которой располагает инвестор в данный момент, исходя из предполагаемой ставки дохода, срока накопления и периодичности накопления процентов называется ... **будущая стоимость единицы**

13. Если расчет стоимости недвижимости производится с целью банкротства, то рассчитывается ... **ликвидационная стоимость**

14. Продолжите фразу - ликвидность как фактор, влияющий на стоимость недвижимости – это: ... **способность объекта быстро и без потерь обращаться в деньги**

15. Правоустанавливающие документы на объект недвижимости относятся к ... **внутренним источникам информации**

Формируемая компетенция	Освоенные знания, умения	Показатель оценки результата
-------------------------	--------------------------	------------------------------

<p>ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями</p>	<p><i>должен знать:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - основы правового, экономического и административного регулирования земельных отношений территории; - основы инженерного обустройства и оборудования территории. <p><i>уметь:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - осуществлять контроль над соблюдением законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при реализации проектов по эксплуатации и развитию территорий; 	<p>Правильность выбора; обоснованность</p>
---	--	--

1. Выберите метод, который не относится к расчету поправок:
 - а) метод парных продаж;
 - б) корреляционно-регрессионный анализ;
 - в) экспертный метод;
 - г) **метод эффективного возраста.**
2. Утрата части стоимости вследствие воздействия окружающей среды и жизнедеятельности человека – это:
 - а) **физический износ;**
 - б) функциональный износ;
 - в) внешний износ.
 - г) экономический износ
3. Основными функциями Национального совета являются:
 - а) обсуждение вопросов государственной политики в области оценочной деятельности;
 - б) защита прав и законных интересов саморегулируемых организаций оценщиков;
 - в) разработка федеральных стандартов оценки;
 - г) **все вышеперечисленное.**
4. Какие факторы обесценивают деньги во времени:
 - а) инфляция;
 - б) способность денег приносить доход, будучи вложенными в альтернативные проекты;
 - в) **все перечисленное;**
 - г) нет правильного ответа.
5. Первичное жилье – это:

а) форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату;

б) это жилое помещение, которое в качестве товара выступает в первые;

в) представляет собой недвижимость, которая прошла процедуру государственной регистрации;

г) Это угодья, всякое имущество, прикрепленное к земле и прочно связанное с ней.

6. Оценка недвижимости – это деятельность по установлению ... **рыночной или иной стоимости объекта оценки**

7. Какой вид износа для оценки недвижимого имущества является неустранимым? **Внешний износ**

8. Итоговым документом, отвечающий всем требованиям профессиональной этики, понятным и доступным образом отражающий ход процесса оценки и содержащий в себе использованные оценщиком исходные данные, их анализ, выводы и итоговую величину стоимости является ... **отчет об оценке**

9. Если объект не будет дальше функционировать, но его можно реализовать как лом, содержащейся в составе объекта, то определяется стоимость ... **скраповая**

10. Оценка недвижимости в целях аренды государственного имущества является... **обязательной**

11. Чем более ликвидный объект недвижимости, тем его стоимость... **выше**

12. Некоммерческая организация, созданная для регулирования оценщиков называется ... **саморегулируемая организация оценщиков**

13. Мера того, сколько покупатель будет готов заплатить за оцениваемую собственность является ... **стоимостью**

14. Основным государственным органом, регулирующим оценочную деятельность, является ... **Министерство экономического развития РФ**

15. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется тремя подходам ... **сравнительным, затратным, доходным**

Формируемая компетенция	Освоенные знания, умения	Показатель оценки результата
ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать	<i>должен знать:</i> - основы правового, экономического и административного регулирования земельных и имущественных отношений территории;	Правильность выбора; обоснованность

повышение квалификации	<p>- основные понятия, задачи и принципы землеустройства, кадастра недвижимости и мониторинга земель.</p> <p><i>уметь:</i></p> <p>- осуществлять сбор информации, вводить ее в базу данных геоинформационных систем для последующего использования в профессиональной деятельности;</p> <p>- использовать кадастровую информацию в профессиональной деятельности.</p>	
------------------------	---	--

1. К какому подходу к оценке недвижимого имущества относится метод капитализации дохода?

- а) доходному;
- б) затратному;
- в) рыночному;
- г) ни к какому из вышеперечисленных.

2. Совокупный износ недвижимости рассчитывается по формуле:

- а) $I_{сов} = 1 - (1 - I_{физич}) + (1 - I_{функц}) + (1 - I_{внешн})$;
- б) $I_{сов} = 1 - (1 - I_{физич}) \times (1 - I_{экон}) \times (1 - I_{внешн})$;**
- в) $I_{сов} = 1 - I_{физич} \times (1 - I_{функц}) \times (1 - I_{внешн})$;
- г) $I_{сов} = 1 - I_{физич} \times (1 - I_{экон}) \times (1 - I_{внешн})$

3. Какие объекты имущества из перечисленных ниже, относятся к недвижимому имуществу организации:

- а) офисный компьютер в бухгалтерии организации;

б) самолет Ту-204;

в) станок токарно-винторезный 1К62, установленный в цеховом помещении;

- г) акции.

4. Субъектом оценочной деятельности в Российской Федерации признаются:

а) юридические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков;

б) физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства;

в) физические лица, получившие высшее образование в области оценки собственности или дополнительное профессиональное образование;

- г) юридические лица, имеющие в штате не менее двух оценщиков.

5. Отличительной особенностью кадастровой стоимости от других видов стоимости является:

- а) оценка проводится методами массовой оценки;
- б) определяется только в отношении объектов недвижимости;
- в) рассчитывается в условиях независимости оценщика;
- г) возможность применять для расчета экономико-математические методы.

6. Расчетная величина стоимости, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая сторона действовала компетентно, расчетливо и без принуждения называется ... **рыночная стоимость**

7. Вид стоимости который может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости называется ... **инвестиционная стоимость**

8. Объекты аналогичные и сходные с объектом оценки для определения стоимости недвижимости используются в рамках ... **сравнительного подхода**

9. В процессе массовой оценки для целей государственного управления применяется метод ... **моделирования рыночного ценообразования**

10. Объект сравнения был продан за 5 месяцев до даты оценки. В процессе оценки было выявлено, что для данного вида недвижимости характерно ежемесячное удорожание на 1%. Корректировка на дату оценки для данного объекта сравнения составит ... **плюс пять процентов**

11. Оценка, проводимая оценщиков начинается с ... **заключения договора и определения задания на оценку**

12. Основной нормативно правовой акт регулирующий деятельность оценочной деятельности? **ФЗ № 157 «Об оценочной деятельности в РФ».**

13. При оценке недвижимости складского назначения в качестве единицы сравнения целесообразно использовать ... **один метр квадратный**

14. Поправка в цену объекта-аналога вносится со знаком плюс если аналог ... **лучше оцениваемого объекта**

15. У клиента имеется в собственности автомобиль без заднего сиденья. Для его продажи клиент привлекает оценщика. Предполагается, что стоимость автомобиля увеличится, затраты на покупку сиденья будут меньше прироста стоимости объекта. Оценщик посоветует клиенту купить недостающее сиденье согласно какому принципу... **вклада**

Формируемая компетенция	Освоенные знания, умения	Показатель оценки результата
ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности	<i>должен знать:</i> - основы правового, экономического и административного регулирования земельных и имущественных отношений территории;	Правильность выбора; обоснованность

	<p>- обеспечение охраны земли на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении.</p> <p><i>уметь:</i></p> <p>- осуществлять сбор информации, вводить ее в базу данных геоинформационных систем для последующего использования в профессиональной деятельности;</p> <p>- выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно-имущественных отношений</p>	
--	---	--

1. Составление отчета об оценке - это:
 - а) начальный этап работы оценщика;
 - б) конечный этап работы оценщика;**
 - в) промежуточный этап процесса оценки
2. Отчет об оценке недвижимости подписывается:
 - а) руководителем и оценщиком;
 - б) нотариусом и оценщиком;
 - в) заказчиком и оценщиком;
 - г) оценщиком.**
3. В отчете об оценке должны быть указаны:
 - а) дата оценки;**
 - б) дата предстоящей сделки с объектом оценки;
 - в) сведения о характере сделок, осуществляемых с объектом оценки до даты оценки;
 - г) нет правильного ответа.
4. Если объект не отвечает требованиям и ожиданиям современного потребителя (например, по объемно-планировочным решениям), то он обладает:
 - а) функциональным износом;**
 - б) внешним износом;
 - в) физическим износом;
 - г) совокупным износом.
5. Требуется ли нотариальное заверение отчета об оценке недвижимого имущества:
 - а) обязательно;
 - б) по требованию заказчика;
 - в) не требуется.**
 - г) в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ либо муниципальным

образованиям или при национализации или изъятии имущества в пользу государства.

6. Федеральные стандарты оценки делятся на ... **национальные стандарты и стандарты саморегулируемых организаций**

7. Сравнительный подход к оценке имущества основывается на сравнении аналогов с ... **объектами оценки**

8. Величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки называется ... **согласованием результатов оценки**

9. Объект сравнения был продан за 6 месяцев до даты оценки. В процессе оценки было выявлено, что для данного вида недвижимости характерно ежемесячное удорожание на 2%. Корректировку на дату оценки для данного объекта сравнения составит ... **плюс 12 процентов**

10. Утрата части стоимости вследствие воздействия окружающей среды и жизнедеятельности человека – это ... **физический износ**

11. Конечный этап работы оценщика – это ... **составление отчета об оценке**

12. Метод который основан на построении матриц называется ... **метод анализа иерархий**

13. Процедура получения итоговой стоимости из стоимостей, полученных в рамках трех подходов, называется ... **согласование результатов оценки**

14. Метод капитализации относится к ... **доходному подходу**

15. Ставка, используемая в модели оценки капитальных активов и которая основывается на ставке дохода по государственным облигациям называется ... **безрисковая ставка**

Формируемая компетенция	Освоенные знания, умения	Показатель оценки результата
ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции	<i>должен знать:</i> - основы правового, экономического и административного регулирования земельных отношений территории; <i>уметь:</i> - осуществлять контроль над соблюдением законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при реализации проектов по эксплуатации и развитию	Правильность выбора; обоснованность

	территорий	
--	------------	--

1. Процедура получения итоговой стоимости из стоимостей, полученных в рамках трех подходов называется:

- а) определение меры разброса результатов оценки;
- б) согласование результатов оценки;**
- в) все вышеперечисленное;
- г) нет правильного ответа.

2. Саморегулируемая организация оценщиков

а) некоммерческая организация, созданная для проверки и регулирования деятельности оценщиков;

б) некоммерческая организация, объединяющая различные национальные советы оценщиков и аудиторов;

в) коммерческая организация, существующая за счет взносов оценщиков, предназначенная для регулирования деятельности оценщиков;

г) нет правильного ответа

3. Чистый операционный доход от недвижимости определяется путем корректировки

а) действительного валового дохода на операционные расходы;

б) действительного валового дохода на величину недозагрузки и невзысканных арендных платежей;

в) потенциального валового дохода на операционные расходы;

г) нет правильного варианта.

4. Срок экспозиции - это

а) период нахождения объекта на рынке для доступа типичного покупателя;

б) период времени, в течение которого объект может эффективно использоваться и приносить доход;

в) период предоставления оценщику информации, необходимой для оценки;

г) период окупаемости объекта.

5. Государственным органом, уполномоченным регулировать оценочную деятельность является:

а) Министерство Финансов;

б) Министерство промышленности, науки и технологий;

в) Министерство экономического развития;

г) Комитет по управлению имуществом.

6. Уменьшение потенциального валового дохода на величину потерь от недозагрузки и неплатежей дает величину ... **действительного валового дохода**

7. Система расчетов в оценке недвижимости строится на трех базовых подходах ... **доходном, затратном, сравнительном**

8. Показатели макроэкономического развития страны относятся к ... **внешним источникам информации**

9. Для какого подхода к оценке недвижимости характерно определение ставки капитализации? **доходного подхода**

10. Процесс оценки недвижимости заканчивается ... **формированием отчета об оценке**

11. Прогнозирование потоков доходов и затрат характерно для ... **доходного подхода**

12. Федеральный стандарт оценки №7 называется ... **оценка недвижимости**

13. Сравнительный подход применим к оценке объектов недвижимости, рынок которых является ... **достаточно активным**

14. Виды поправок, которые применяются в сравнительном подходе: называются ... **процентные и стоимостные**

15. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа ... **ожидания**

Формируемая компетенция	Освоенные знания, умения	Показатель оценки результата
ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда	<i>должен знать:</i> - обеспечение охраны земли на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении; - основы инженерного обустройства и оборудования территории <i>уметь:</i> - осуществлять контроль над соблюдением законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при реализации проектов по эксплуатации и развитию территорий.	Правильность выбора; обоснованность

1. Инвестиционная стоимость может быть:

а) больше рыночной стоимости;

б) меньше рыночной стоимости;

в) равна рыночной стоимости;

г) **либо больше, либо меньше, либо равна - в зависимости от условий инвестирования.**

2. Стоимость объекта, который должен быть отчужден в сроки слишком короткие для проведения адекватного маркетинга – это:

- а) рыночная;
- б) налогооблагаемая;
- в) ликвидационная;**
- г) балансовая.

3. Целью оценки недвижимого имущества является:

- а) определение имущественных прав, подлежащих оценке;
- б) определение вероятной цены недвижимого имущества;**
- в) определение необходимого стандарта (вида) стоимости;
- г) нет правильного ответа.

4. Что из ниже перечисленного нельзя отнести к объектам недвижимости:

- а) дом, предназначенный под снос;**
- б) космические спутники;
- в) морские суда;
- г) воздушные суда.

5. Предпринимательская деятельность, связанная с освоением и развитием земельных участков, называется:

- а) арендой;
- б) девелопментом;**
- в) редевелопментом;
- г) нет правильного ответа.

6. Период от дня ввода объекта недвижимости в эксплуатацию до даты оценки называется ... **хронологический возраст**

7. Методом хронологического возраста определяется ... **физический износ**

8. Наиболее вероятная цена, которая будет преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке на основе равновесия, устанавливаемого факторами предложения и спроса называется ... **рыночная стоимость**

9. Метод рыночных сравнений является методом ... **сравнительного подхода**

10. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними называется ... **сравнительным подходом**

11. Кадастровый паспорт земельного участка относится к источникам ... **внутренней информации**

12. Процедура получения итоговой стоимости объекта недвижимости носит название ... **согласование результатов оценки**

13. Совокупный износ недвижимости рассчитывается по формуле ... **Исов = 1 - (1 - И_{физич}) × (1 - И_{функц}) × (1 - И_{внешн})**

14. Если состояние оцениваемого здания постоянно ухудшается, затраты на его ремонт постоянно растут, то норму возврата капитала определяют ... **методом Ринга**

15. В соответствии с законодательством оценщикам надлежит в

обязательном порядке страховать свою профессиональную ответственность на сумму не менее чем ... **300 000 рублей**

Формируемая компетенция	Освоенные знания, умения	Показатель оценки результата
ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.	<p>Иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества</p> <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах; - применять при экономических расчетах внешнюю и внутреннюю информацию <p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - внешние и внутренние источники информации; - в рамках каких подходов использовать полученную информацию 	Правильность выбора; обоснованность

1. Сравнительный подход применим к оценке:
 - а) любых объектов недвижимости;
 - б) объектов специального назначения;
 - в) объектов, построенных по типовым проектам, и земельных участков;
 - г) **любых объектов недвижимости, рынок которых достаточно активный.**
2. После подбора объекта-аналога оценщик вносит:
 - а) все поправки в цену оцениваемого объекта;
 - б) поправку на местоположение в цену оцениваемого объекта, остальные поправки в цену объекта-аналога;
 - в) **все поправки в цену объекта-аналога.**
3. Коэффициентная корректировка вносится:
 - а) **умножением цены аналога на коэффициент;**
 - б) умножением цены объекта оценки на коэффициент;
 - в) внесением абсолютной корректировки к цене аналога;
 - г) внесением абсолютной корректировки к цене объекта оценки.
4. Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок?
 - а) **Со знаком плюс (повышающая) к цене земельного участка-аналога;**

- б) Со знаком минус (понижающая) к цене земельного участка-аналога;
- в) Со знаком минус (понижающая) к стоимости оцениваемого земельного участка;
- г) Со знаком плюс (повышающая) к стоимости оцениваемого земельного участка.

5. При оценке недвижимости складского назначения в качестве единицы сравнения целесообразно использовать:

- а) 1 м²;
- б) 1 га;
- в) 1 сотку;
- г) 1 шт.

6. Метод сравнения продаж является методом ... **сравнительного подхода**

7. После подбора объекта-аналога в рамках сравнительного подхода оценщик вносит поправки в цену ... **объектов-аналогов**

8. В рамках какого подхода ценообразующие характеристики аналогов приводятся к ценообразующим характеристикам оцениваемого объекта при оценке? **Сравнительного подхода**

9. основополагающим подходом в процессе определения стоимость квартир в многоквартирном жилой доме является... **сравнительный подход**

10. Сравнительный подход применяется в случае, когда можно подобрать достаточное для оценки количество ... **объектов-аналогов**

11. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ... **ценообразующим факторам**

12. Оценщик в процессе корректировки стоимости аналога должен ответить на вопрос: сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и ... **объект оценки.**

13. Поправками называются корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам ... **оцениваемого объекта (объекта оценки)**

14. Если объект оценки лучше аналога по какому-то параметру то к объекту-аналогу будет вноситься ... **понижающая корректировка**

15. Объект сравнения был продан за 6 месяцев до даты оценки. В процессе оценки было выявлено, что для данного вида недвижимости характерно ежемесячное удорожание на 1%. Корректировка на дату оценки для данного объекта сравнения составит ... **плюс шесть процентов**

Задача 1

Средняя стоимость 1 м² однокомнатной квартиры составляет 40 000 д.е. Цены на жилье растут в среднем на 11 % в год. Петровы планируют покупку однокомнатной квартиры площадью 45 м² через 8 лет. Ежемесячно они могут позволить себе класть на депозитный счет под 9% годовых с ежемесячной капитализацией процентов не более 20% дохода семьи. Определите минимальный ежемесячный доход семьи Петровых, который позволит

совершить запланированную покупку.

Задача 2

Оцените целесообразность покупки квартиры в кредит при следующих условиях:

- стоимость квартиры – 2600 тыс. д.е.;
- авансовый платеж – 30% от стоимости квартиры;
- процентная ставка по кредиту – 12% годовых;
- срок кредита – 20 лет.

Стоимость квартир растет в среднем на 1,2% в месяц. Погашение ипотечного кредита осуществляется равномерными платежами. Доступная для инвестора доходность на рынке составляет 10 % годовых.

Задача 3

Договор об аренде нежилого помещения предполагает, что в течение первых пяти лет по окончании каждого года будет вноситься по 100000 рублей, на протяжении последующих десяти лет ежегодные арендные платежи будут составлять 125000 рублей, которые также будут вноситься в конце каждого года. Ожидается также, что через 15 лет данная собственность может быть перепродана за 1 млн. рублей. Определите максимальную цену, за которую рациональный инвестор готов будет приобрести это помещение, если требуемая ставка доходности составляет 15%. Как изменится результат, если ставка требуемой доходности составит 20%? Сначала сделайте предположение без расчетов, затем подтвердите его правильность расчетами.

Задача 4

Определите стоимость объекта недвижимости (с НДС) с использованием доходного подхода по данным, размещенным в таблице.

Таблица – Исходная информация

Год ввода в эксплуатацию объекта	1975	Заработная плата обслуживающего персонала в месяц с отчислениями, р., в т.ч.	
Дата оценки	2024		
Балансовая стоимость объекта, р.	1300 000		
Нормативный срок службы подобных объектов, лет	150	- уборщица	12 500
		- бухгалтер	25 000
		- охранник	22 500
		- управляющий	55 000
Арендная ставка с НДС, р./м ² в месяц	10 000		
Общая площадь объекта по внутреннему обмеру, м ²	1 200	Расходы на ремонтный фонд в год, % от балансовой стоимости	10
Общая площадь объекта по внешнему обмеру, м ²	1 500	Прочие расходы, % от потенциального валового дохода в год	5

Площадь, занятая сантехническими помещениями, м ²	300	Ставка доходности по ОФЗ, %	8
Затраты на оплату коммунальных платежей, р./м ² в месяц	50	Надбавка за низкую ликвидность, %	2
Затраты на вывоз мусора, р. в год	3 000	Надбавка за инвестиционный менеджмент, %	3
Затраты на благоустройство территории, р. в год	12 000	Надбавка за специфические риски объекта, %	1

Задача 5

По результатам анализа НЭИ выберите вариант использования земельного участка общей площадью 15 000 м², застроенного производственным зданием. Стоимость 1 м² земельного участка 1500 р. Коэффициент капитализации для земли 8%. Площадь производственного здания 1080 м², ЧОД, приносимый зданием – 2500 тыс. р., ставка капитализации для здания – 24%. Рассматриваются следующие варианты:

- Оставить все без изменений;
- Провести реконструкцию стоимостью 34500 тыс. р., создав административно–производственный комплекс с ЧОД 18 млн. р., ставка капитализации – 22%;
- Снести имеющиеся улучшения за 600 р./м² и построить торгово–развлекательный комплекс общей площадью 26 000 м². Стоимость строительства 1 м² составит 29 тыс. р., а ЧОД – 300 000 тыс.р. Ставка капитализации – 0,17.

Формируемая компетенция	Освоенные знания, умения	Показатель оценки результата
ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.	Иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества Уметь: - руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки; Знать: - типологию объектов оценки;	Правильность выбора; обоснованность

	<ul style="list-style-type: none"> - признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества; - механизм регулирования оценочной деятельности; - подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества 	
--	--	--

1. Какие три подхода используют в процессе оценки недвижимого имущества:

- а) затратный, доходный, массовый;
- б) единичный, доходный, сравнительный;
- в) затратный, массовый, сравнительный;
- г) **сравнительный, затратный, доходный.**

2. Затратный подход:

а) **совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;**

б) затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий;

в) затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

3. Подход к оценке – это:

а) **совокупность методов оценки, объединенных общей методологией;**

б) последовательность процедур, позволяющая определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке;

в) совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком требований законодательства

г) последовательность процедур, объединенных общей методологией.

4. В процессе проведения оценки оценщик осуществляет сбор информации:

а) о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки;

в) об объекте оценки, его физических, технических, эксплуатационных и других характеристиках;

г) **все вышеперечисленное верно.**

5. Какие из нижеследующих пунктов учитываются при выборе сопоставимых объектов (аналогов) в сравнительном подходе:

- а) местоположение;
- б) условия финансирования;

в) физические характеристики;

г) **все ответы верны.**

6. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки называется ... **доходным подходом**

7. Методом рыночной выжимки (метод экстракции) определяется ... **коэффициент капитализации**

8. Практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка ... **затратный подход**

9. При расчете действительного валового дохода учитываются потери от ... **неплатежей и недозагрузки.**

10. Приведите формулу расчета стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации ... **чистый операционный доход делить на ставку капитализации**

11. Если оцениваемое здание характеризуется высоким износом, каким методом следует определять норму возврата капитала? **Методом Ринга**

12. В целях оценки незавершенного строительства в рамках доходного подхода используется метод ... **дисконтированных денежных потоков**

13. Продолжите фразу: для определения величины стоимости недвижимости методом капитализации дохода чистый операционный доход необходимо разделить ... **на ставку капитализации**

14. Метод моделирования рыночного ценообразования является методом ... **сравнительного подхода**

15. Метод дисконтированных денежных потоков является методом ... **доходного подхода**

Задача 1

Рассчитайте чистый операционный доход от владения объектом недвижимости, если площадь данного объекта 1000 кв. м. Рыночная арендная ставка 1 кв. м. – 1 500 рублей. Однако 230 кв. м. нельзя сдать в аренду, а потери от безнадежных долгов составляют 0,5% от потенциального валового дохода. Операционные расходы составляют 30% от действительного валового дохода.

Задача 2

Оценщик прогнозирует следующие поступления от сдачи в аренду объекта недвижимости: 1 год – минус 10 000 000 р. (вклад в ремонт недвижимости), 2 год – 2 000 000 р., 3 год – 4 000 000 р., 4 год – 10 000 000 р., 5 год – 15 000 000 р. В конце пятого года объект будет продан за 500 000 000 р. Ставка дисконтирования для данного объекта 15 %. Определите рыночную стоимость недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.

Задача 3

Рассчитайте стоимость магазина с годовым чистым операционным доходом 1 450 000 рублей. Безрисковая ставка доходности составляет 6%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, за низкую ликвидность – 1,2%, за инвестиционный менеджмент – 2%. Оставшийся срок экономической жизни здания – 35 лет.

Задача 4

Потенциальный валовой доход от эксплуатации объекта недвижимости 220 000 000 р. в год. В течение года он загружен на 75%. Сомнительные долги составят по прогнозам администрации 5%. Дополнительный доход от сдачи в аренду помещения может составить 100 000 000 р. в год. Годовые операционные расходы составляют 180 000 000 р. Оставшийся срок использования 50 лет. Требуемая ставка доходности на инвестиции 10 %. Определите стоимость здания.

Задача 5

Площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду – 3000 м2.

Арендная ставка 550 р. за м2.

Операционные расходы - 150 р. за м2.

Простой помещения 20 %

Расходы по управлению 2 % от ДВД.

Определите стоимость объекта недвижимости, если ставка отдачи на капитал равна 10 %, состояние объекта постоянно ухудшается, а срок остаточной жизни объекта равен 10 лет.

Задача 6

Определить рыночную стоимость здания, если стоимость нового строительства 150 000 000 рублей, внешний износ 10 %, физический износ 3 %, функциональный износ 2 %. Определить величины каждого из видов износа в рублях.

Задача 7

Потенциальный валовой доход недвижимости составляет 60 000 000 рублей в год. Объект загружен не полностью. Коэффициент недозагрузки объекта составляет 2 %. Безнадежных долгов нет. Дополнительный доход от аренды помещения в вечернее время составляет 500 000 в год.

Известно, что годовые операционные расходы составляют:

- на вывоз мусора 200 000 рублей;
- на содержание обслуживающего персонала 10 000 000 рублей;
- коммунальные расходы 800 000 рублей;
- отчисления в ремонтный фонд капитального ремонта и расходы на благоустройство территории 200 000 рублей.

Получаемый от эксплуатации объекта доход владелец имеет возможность реинвестировать под те же 15%, что он получает от инвестиций в объект недвижимости. Остаточный срок службы объекта 40 лет. Оцените объект недвижимости.

<p>ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.</p>	<p>Иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества Уметь: - обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки; - подготавливать отчет об оценке</p>	<p>Правильность выбора; обоснованность</p>
---	---	--

	<p>и сдавать его заказчику;</p> <p>- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки</p> <p>Знать:</p> <p>- - подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества ;</p> <p>- методы согласования результатов оценки недвижимости</p>	
--	---	--

1. Для получения итоговой стоимости объекта оценки оценщик:
 - а) определяет совокупность методов оценки;
 - б) осуществляет согласование результатов расчета стоимости;**
 - в) осуществляет сбор и анализ необходимой для оценки информации
 - г) составляет отчет об оценке.
2. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом прошло не более:
 - а) 3 месяцев;
 - б) 6 месяцев;**
 - в) 1 года;
 - г) 1 месяца.
3. Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества - это:
 - а) рыночная стоимость;**
 - б) ликвидационная стоимость;
 - в) инвестиционная стоимость;
 - г) кадастровая стоимость.
4. Согласование результатов оценки проводится на основании следующих критериев:
 - а) точность процедур анализа;
 - б) соответствие цели и задачи оценки;
 - в) достоверности используемой информации;
 - г) все перечисленные варианты.**
5. Какой из этих методов не относится к процедуре согласования результатов:
 - а) метод единицы сравнения;**
 - б) метод ранжирования;

в) метод анализа иерархий;

г) бальная система.

6. Методом согласования по критериям определяются ... **весовые коэффициенты**

7. Каждым подходом (если есть возможность использовать все три подхода) проводится расчет стоимости и получается три величины стоимости, из которых оценщик с помощью умножения на специальные весовые коэффициенты выводит ... **итоговую стоимость объекта недвижимости**

8. При стабильном потоке доходов основным методом оценки недвижимости в рамках доходного подхода является ... **метод капитализации**

9. Получение итоговой стоимости имущества путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке называется ... **согласованием результатов оценки**

10. Отчет об оценке недвижимого имущества в соответствие с законодательством РФ подписывается ... **оценщиком**

11. Согласно российскому законодательству оценщик обязан использовать три подхода к оценке, а в случае невозможности применения, какого – либо из них – обосновать ... **отказ от его использования**

12. В основе этого метода лежит иерархическая процедура оценки альтернатив, под которыми понимаются величины, определенные в каждом подходе ... **метод анализа иерархий**

13. К методам выбора весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки относятся: экспертный метод, метод согласования по критериям, метод расстановки приоритетов и ... **метод анализа иерархий**

14. Определения весов различных подходов в процессе определения итоговой стоимости, где используются четыре критерия, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта – это метод ... **согласования по критериям (бальных оценок)**

15. Для согласования результатов после определения стоимости объекта оценки различными подходами необходимо определить ... **весовые коэффициенты**

Задача 1

Рассчитайте методом ДДП стоимость офисного помещения, параметры которого представлены в таблице. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Арендная ставка в постпрогнозном периоде будет расти с темпом 3% в год. Оставшийся срок экономической жизни здания составляет 25 лет.

Таблица – Исходные данные

Показатель	Прогнозный период, годы			Постпрогнозный период
	1	2	3	4
Площадь помещения, м ²	300			

Арендная ставка, руб./м ² в месяц	500	510	515	520
Потери от недоиспользования, %	90	50	30	10
Операционные расходы, руб./м ² в месяц	35	60	150	220
Расходы на ремонт	1000000	300000		

Стоимость офисного помещения, определенная сравнительным подходом, составила 6 млн. руб. Проведите согласование полученных результатов стоимостной оценки и выведите итоговую стоимость при условии, что удельный вес доходного подхода составляет 42%.

Задача 2

Потенциальный валовой доход недвижимости составляет 60 000 000 р. в год. Объект загружен не полностью. Коэффициент недозагрузки объекта составляет 2%. Безнадежных долгов нет. Дополнительный доход от аренды помещения в вечернее время составляет 1 100 000 р. в год. Известно, что годовые операционные расходы составляют: на вывоз мусора 150 000 р.; на содержание обслуживающего персонала 8 000 000 р.; коммунальные расходы 500 000 р.; отчисления в ремонтный фонд капитального ремонта 1 000 000р. и расходы на благоустройство территории 200 000 р. Определите чистый операционный доход объекта недвижимости.

Задача 3

Трехэтажное здание общей площадью 780 м² используется в качестве гостиницы с номерным фондом в 44 номера. Стоимость номера в сутки составляет 2 000 руб. Затраты на обслуживание одного номера составляют 450 руб. Затраты на управление гостиницей составляют 220 000 руб. в год, имущественные налоги составляют 65 000 руб. Загрузка гостиницы сезонная: с ноября по апрель – 90%, с мая по сентябрь – 45%, в октябре – 80%.

Собственник считает, что использование здания как гостиницы приносит ему недостаточный доход и рассматривает другие варианты коммерческого использования здания.

1. Административное здание. Для этого потребуется небольшая перепланировка, стоимость которой составит 1 400 000 руб. Арендная ставка, по которой с наибольшей вероятностью можно будет сдавать здание в аренду составляет 950 руб./м² в месяц. Операционные расходы составят 30% от потенциального валового дохода.

2. Торговый центр. Для этого нужно провести реконструкцию стоимостью 7 800 000 руб. Величина арендной ставки для торговых помещений в этом районе составляет 1900 руб./ м² в месяц. Операционные расходы – 560 руб. / м².

Ставки капитализации для гостиницы – 18%, для административного здания – 16%, для торгового – 15%. Ставка капитализации для земли – 9%.

Распишите порядок выполнения всех процедур определения наилучшего использования объекта недвижимости. Сделайте выбор в пользу одного из вариантов и аргументируйте свой выбор.

Задача 4

Здание кинотеатра площадью 2,5 тыс. м² расположено в центре города, имеет удобные подъездные пути, однако приносит своему владельцу ежегодные убытки в размере 350 тыс. руб. Владелец срочно требуется принять решение о дальнейшей судьбе объекта. Менеджеры предлагают следующие варианты:

- продать кинотеатр. Рыночная стоимость 1 м² составляет 55 тыс. руб. Расходы на продажу составят 3% от цены;

- провести реконструкцию здания, обновить оборудование, сделать рекламу. Затраты на изменения составят 6 млн. руб. Годовой чистый доход при этом по подсчетам экономистов вырастет на 1,8 млн. руб.;

- провести реконструкцию, изменить функциональное назначение здания на ресторан. Затраты на реконструкцию составят 18,5 млн. Здание ресторана можно сдавать в аренду. Арендная ставка – 9000 руб./год. Операционные расходы – 350 руб./м² в месяц.

Помогите владельцу убыточного кинотеатра принять наиболее рациональное решение, если ставка капитализации для кинотеатра составляет 19%, а для ресторана – 17%.

Задача 5

Определите стоимость одноэтажного здания кирпичной столовой площадью 850 м² и высотой 4 м., расположенной на земельном участке площадью 1000 м². Полная стоимость строительства нового аналогичного здания составляет 6305 руб./м³. Стоимость земельного участка 40 тыс. руб. / м². Данные результатов экспертизы по определению степени изношенности конструкций представлены в таблице.

Таблица – Исходные данные

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ, %
Фундаменты	3	5
Стены и перегородки	15	10
Перекрытия	14	10
Крыши	19	25
Полы	9	10
Проемы	10	15
Отделочные работы	4	30
Внутренние санитарно–технические и электротехнические устройства	20	20
Прочие работы	6	10
Итого	100	

Формируемая компетенция	Освоенные знания, умения	Показатель оценки результата
ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.	Иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества Уметь: - определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки; - читать и использовать в практической деятельности проектно-сметную документацию; - рассчитать сметную стоимость воспроизводства (замещения) здания сооружения методами: количественного анализа, разбивки по компонентам, сравнительной единицы Знать: - проектно- сметное дело; - подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества	Правильность выбора; обоснованность

1. Какими из перечисленных подходов можно оценить специализированные здания и сооружения, не завершённые строительством:

- а) доходным;
- б) затратным;**
- в) сравнительным;
- г) доходным и затратным.

2. Физический износ отражает:

а) изменение физических свойств объекта недвижимости с течением времени в результате воздействия эксплуатационных и природных факторов;

б) снижение стоимости объекта недвижимости вследствие негативного изменения его внешней среды под воздействием экономических, политических или других факторов;

в) устаревшую архитектуру объекта недвижимости, планировку, инженерное обеспечение и т.д.

3. Верно ли утверждение: «Стоимость замещения и стоимость воспроизводства являются синонимами»:

- а) верно;
- б) не достаточно данных для ответа;

г) неверно.

4. Затратный подход определяет стоимость недвижимости как:

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

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

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

г) как сумму восстановительной стоимости зданий и сооружений и износа.

5. Совокупный износ недвижимости рассчитывается по формуле:

а) $I_{сов} = 1 - (1 - I_{физич}) + (1 - I_{функц}) + (1 - I_{внешн})$;

б) $I_{сов} = 1 - (1 - I_{физич}) \times (1 - I_{экон}) \times (1 - I_{внешн})$;

в) $I_{сов} = 1 - I_{физич} \times (1 - I_{функц}) \times (1 - I_{внешн})$;

г) $I_{сов} = 1 - I_{физич} \times (1 - I_{экон}) \times (1 - I_{внешн})$

6. Затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий называются ... **затратами на воспроизводство**

7. Затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки называются ... **затратами на замещение**

8. Методом укрупненной экспертизы технического состояния конструктивных элементов и инженерных систем строения определяется ... **физический износ**

9. Период времени от даты постройки строения до даты оценки называется ... **хронологический возраст строения**

10. Износ, который нельзя устранить даже в случае проведения капитального ремонта, ремонтные воздействия позволяют лишь снизить его величину называется ... **неустранимый физический износ**

11. При оценке зданий специального назначения приоритетным подходом является ... **затратный подход**

12. Снижение рыночной или иной стоимости объекта недвижимости, вызванное наличием внешних по отношению к нему факторов называется ... **внешним устареванием**

13. Экономический возраст объекта недвижимости определяется периодом, когда объект приносит ... **прибыль**

14. Продолжите фразу: методом разбивки определяется ... **физический износ**

15. Метод укрупненных показателей является методом определения ... **полной восстановительной стоимости**

Задача 1

Определите восстановительную стоимость здания площадью 2 000 кв. м. методом сравнительной единицы по состоянию на январь 2024 г., если стоимость 1 кв. м. определенная по сборнику УПВС в ценах 1969 года 40 руб., индекс перехода из уровня цен 1969 г. в 1984 г. $I_1 = 1,19$; индекс перехода из

уровня цен 1984 г. в 1991 г. $I_2=1,59$; индекс перехода из уровня цен 1991 г. в 2024 г. $I_3=30,08$. Прибыль застройщика принимается равной 20%, НДС – 18%.

Задача 2

Потенциальный валовой доход торгового центра площадью 2000 кв.м. составляет 60 000 000 рублей в год.

Используя различные средства коммуникации, определите, насколько арендная ставка, взятая оценщиком соответствует сегодняшнему состоянию рынка.

Объект загружен не полностью. Коэффициент недозагрузки объекта составляет 2 %. Безнадежных долгов нет. Дополнительный доход от аренды помещения в вечернее время составляет 500 000 в год.

Известно, что годовые операционные расходы составляют:

- на вывоз мусора 200 000 рублей;
- на содержание обслуживающего персонала 10 000 000 рублей;
- коммунальные расходы 800 000 рублей;
- отчисления в ремонтный фонд капитального ремонта и расходы на благоустройство территории 200 000 рублей.

Получаемый от эксплуатации объекта доход владелец имеет возможность реинвестировать под те же 15%, что он получает от инвестиций в объект недвижимости. Остаточный срок службы объекта 40 лет. Оцените объект недвижимости.

Задача 3

Определите стоимость объекта недвижимости (с НДС) с использованием затратного подхода по данным, размещенным в таблице.

Таблица – Исходные данные

Год ввода в эксплуатацию объекта	1946
Дата оценки	2024
Общая площадь объекта по внешнему обмеру, м ²	1 500
Высота объекта, м	3,5
Физический износ, %	?
Нормативный срок службы подобных объектов, лет	150
Функциональный износ, %	15
Внешний износ, %	5
Стоимость сравнительной единицы, определенная по сборнику УПВС в ценах 1969 года, р./м ³	23
Коэффициент, учитывающий климатический район	1,07
Коэффициент, учитывающий отсутствие в объекте оценки горячей воды	0,98
Прибыль предпринимателя, %	20
Индекс пересчета стоимости строительно-монтажных работ из цен 1969 года в цены на 1984 год	1,19
Индекс пересчета стоимости строительно-монтажных работ из цен 1984 года в цены на 1991 год	1,6

Индекс пересчета стоимости строительно-монтажных работ из цен 1991 года в цены на дату оценки	58,2
---	------

Формируемая компетенция	Освоенные знания, умения	Показатель оценки результата
ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.	<p>Иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества</p> <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки; - классифицировать здания по назначению, по капитальности по объемно-планировочному решению, по функциональному назначению, по типам и видам, по огнестойкости и др.(см. СНиП 11-Л); - использовать на практике строительные нормы и нормативы установленные для различных типов зданий; - классифицировать основные элементы и конструктивные схемы зданий и сооружений <p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - типологию объектов оценки; - признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества; - подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества 	Правильность выбора; обоснованность

1. Объект недвижимости имеет функциональный износ когда:
 - а) когда он изношен в процессе эксплуатации и потерял стоимость;
 - б) когда он не соответствует современным стандартам, в результате потерял стоимость;**
 - в) когда он находится в приспособленном помещении и не отвечает функциональным требованиям по прямому назначению.
2. НЭИ определяется как использование недвижимости, которое:
 - а) является законодательно разрешенным и физически осуществимым;

- б) финансово обоснованным;
- в) обеспечивает наивысшую стоимость или доходность недвижимости;
- г) **все перечисленные варианты.**

3. Существуют следующие виды износа:

- а) физический, функциональный, ускоренный;
- б) **физический, функциональный, внешний;**
- в) устаревание окружающей среды, неустранимое устаревание, физическое устаревание;
- г) физический, функциональный, долгосрочный.

4. Объекты недвижимости по своему происхождению различаются на:

а) **созданные природой без участия труда человека; являющиеся результатом труда человека; созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут;**

б) земельный участок, здание, помещение, объект незавершенного строительства;

в) земельный участок, здание, помещение, инженерные коммуникации;

г) нет правильного варианта.

5. К видам объектов недвижимости для целей внесения сведений о них в кадастр недвижимости приведены в пункте 1 части 4 статьи 8 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» относятся:

а) земельный участок, здание, водные объекты, объект незавершенного строительства;

б) **земельный участок, здание, помещение, объект незавершенного строительства;**

в) земельный участок, здание, помещение, инженерные коммуникации

г) здание, водные объекты, объект незавершенного строительства.

6. Методом на основе разбиения конструктивных элементов на коротко- и долгоживущие определяется ... **физический износ**

7. Износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно называется ... **устранимый физический износ**

8. При использовании затратного подхода используется принцип ... замещения

9. При определении восстановительной стоимости применяется метод ... **индексный**

10. Продолжите фразу: расчет полной восстановительной стоимости недвижимости когда используются сборники УПВС – это метод ... **единицы сравнения**

11. Если величина каждого вида износа превышает 5%, то для расчета накопленного износа применяют ... **мультипликативную модель**

12. К видам износа, учитываемым при определении суммарного износа объекта недвижимости относят ... **физический, функциональный, внешний**

13. При определении ПВС, когда разрабатывается полная смета на строительство оцениваемого объекта применяется метод ... **единичных**

расценок

14. Экспертно устанавливаемый возраст, соответствующий техническому состоянию строения на дату оценки является ... **эффективной возраст**

15. Утрата первоначальных технико-экономических и социальных качеств недвижимости под влиянием эксплуатационных воздействий и природных сил – это ... **физический износ**

Задача 1

Полная стоимость воспроизводства здания 50 000 000 руб. Хронологический возраст 10 лет, полный срок экономической жизни 100 лет. Определите стоимость здания затратным подходом

Задача 2

Здание введено в эксплуатацию 01.01.1990 г. Нормативный срок его службы составляет 100 лет. Определите физический износ этого здания, если дата оценки 01.01.2024 г.

Задача 3

Рассчитайте коэффициент капитализации методом рыночной выжимки, исходные данные представлены в таблице.

Задача 4

Чистый операционный доход от объекта недвижимости 21 000 000 рублей в год. Безрисковая ставка – 7 %. Надбавка за риск низкой ликвидности – 3 %. Надбавка за риск, связанный с инвестиционным менеджментом – 5 %. Надбавка за специфику объекта – 3 %. Оставшийся срок эксплуатации объекта недвижимости 40 лет. Определить стоимость объекта, если можно реинвестировать доход от недвижимости по ставке отдачи на капитал 12 %.

Таблица – Исходные данные

Показатель	Объекты - аналоги			
	№1	№2	№3	№4
Цена продажи, ден.ед.	120000	90000	140000	75000
ЧОД, ден. ед.	20750	15000	25500	12000

Формируемая компетенция	Освоенные знания, умения	Показатель оценки результата
ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.	Иметь практический опыт: оценки недвижимого имущества Уметь: - оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки; - уметь профессионально грамотно описать объект недвижимости; - оформить отчет об оценке с	Правильность выбора; обоснованность

	<p>соблюдением требований к отчету Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, требований делопроизводства к оформлению и хранению такой документации.</p> <p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - требования к оценочной документации при составлении отчета об оценке объекта оценки; - права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков 	
--	--	--

1. Из нижеперечисленных этапов первоочередным при проведении оценки является:

- а) согласование результатов оценки;
- б) заключение договора на оценку;**
- в) сбор и анализ информации;
- г) составление отчета об определении стоимости.

2. Может ли Оценщик привлекать к работе других специалистов:

- а) может, по мере необходимости на договорной основе;**
- б) не может;
- в) может, если он состоит в СРО более 1 года;
- г) обязан, если объект оценки принадлежит Российской Федерации.

3. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должен в обязательном порядке содержаться следующий раздел:

- а) описание дополнительной ответственности оценщика;
- б) согласование результатов анализа рынка объекта оценки;
- в) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;**
- г) мнение других экспертов.

4. В настоящее время Минэкономразвития России утверждены федеральных стандартов оценки:

- а) 7;
- б) 12;
- в) 11;
- г) 13.

5. В отчете об оценке должны быть указаны:

- а) дата оценки;**
- б) дата предстоящей сделки с объектом оценки;

в) сведения о характере сделок, осуществляемых с объектом оценки до даты оценки;

г) нет правильного ответа.

6. В соответствии с законодательством срок максимально возможного использования результатов оценки **шесть месяцев**

7. Документ, который составляется и подписывается обеими сторонами при оказании оценочных услуг на первоначальном этапе, а затем по окончании процесса оценки, подшивается к отчету ... **задание на оценку**

8. Итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости называется ... **отчет об оценке**

9. Основанием для проведения оценки объектов является заключенный между заказчиком и оценщиком ... **договор на проведение оценки**

10. Федеральный стандарт оценки №7 называется ... **оценка недвижимости**

11. Расчетная величина стоимости, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая сторона действовала компетентно, расчетливо и без принуждения называется ... **рыночная стоимость**

12. Процесс оценки недвижимости заканчивается ... **формированием отчета об оценке**

13. Федеральные стандарты оценки делятся на ... **национальные стандарты и стандарты саморегулируемых организаций**

14. Каким Федеральным законом регулируется оценочная деятельность? **ФЗ №157 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»**

15. Оценка, проводимая оценщиком начинается с заключения договора и определения ... **задания на оценку**

Задача 1

Оцените объект недвижимости площадью 1200 м², для которого рыночная величина арендной ставки составляет 450 р./м² в месяц.

Объект представляет собой ветхое здание в престижном районе. Затраты на восстановление здания составят в первый год – 4200 тыс. р., во второй – 1400 тыс. р., в третий – 1250 тыс. р.

Уже начиная со второго года здание можно сдавать в аренду, при этом доля арендных площадей составит 50%, во второй год – 75%, в третий и последующие 92%.

Прогнозируется рост арендных ставок в первый год 5%, второй и третий – 8% в год, четвертый – 9%. Затем рост арендной ставки стабилизируется на уровне 3% в год.

Доля операционных расходов составляет 35% от ПВД.

Безрисковая ставка доходности 8%. Премия за риск инвестирования в недвижимость 4%, инвестиционный менеджмент 3%, средний срок экспозиции объекта на рынке 4 мес.

Срок экономической жизни объекта 50 лет. По полученным данным сформируйте раздел отчета «Выводы и итоговые результаты»

Задача 2

Определите стоимость не имеющего улучшений земельного участка размером 10 соток, расположенного в новом садоводческом товариществе «Надежда» на ул. Сиреневой, если стоимость земли на ул. Сиреневой ниже на 5%, чем на ул. Заречной, и выше в среднем на 2%, чем на ул. Калиновой. Затраты на возведение фундамента 7x8 составляют 90 тыс. руб. Информация об объектах-аналогах представлена в таблице.

Таблица – Исходные данные

Параметр	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4
Цена продажи, тыс. р.	550	1000	510	580
Улучшения	-	-	-	Фундамент 7x8
Размер участка, соток	10	20	10	10
Местоположение	Ул. Заречная	Ул. Заречная	Ул. Калиновая	Ул. Сиреневая

Сформулируйте итоговый вывод для отчета об оценке.

Задача 3

Пенсионер планирует через 5 лет накопить на счете 260 000 рублей. Какую сумму необходимо положить на счет сегодня при ежеквартальном начислении сложных процентов по ставке 15%.

Рассчитайте сумму, которая будет накоплена вкладчиком через три года, если первоначальный взнос составил 400 000 руб., а проценты начисляются ежегодно по ставке 10%.

Задача. 4

Оцените объект недвижимости, который приносит ежегодно чистый операционный доход 70 000 000 р., если имеется следующая информация по объектам-аналогам

Таблица – Исходные данные

Объекты-аналоги	Чистый операционный доход, тыс.р.	Стоимость, тыс.р.
1	50 000	300 000
2	55 000	350 000
3	78 000	600 000