

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Шарифуллин Рамиль Анварович

Должность: Директор Казанского филиала

Дата подписания: 17.03.2022 17:54:19

Уникальный программный ключ:

65fd6cbdf7eae29c01b701aabc1bc13072d7b00b08b212e44091c482448eba9

КАЗАНСКИЙ ФИЛИАЛ

**ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»**

Кафедра экономики

ПРОГРАММА ПОДГОТОВКИ СПЕЦИАЛИСТОВ СРЕДНЕГО ЗВЕНА
специальность 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»
(базовая подготовка)

Учебно-методический комплекс по дисциплине (модулю)

Оценка недвижимого имущества

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ
ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Специальность среднего профессионального образования
21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

Базовой подготовки

Форма обучения

Очная

2021 год

Рабочая программа учебной дисциплины разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта по специальности среднего профессионального образования 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

Автор программы: Ибрагимов Л.Г., доцент кафедры экономики КФ ФГБОУВО



«РГУП» _____

подпись

Программа рассмотрена на заседании цикловой методической (предметной) комиссии. Протокол заседания № 5 от 16.06.2021 года



Председатель цикловой методической (предметной) комиссии _____ Д.Р. Вахитов

СОГЛАСОВАНО

Декан

ФНО



_____ Н.В.

Святова

16.06.2021 года

Учебно-методический комплекс одобрен Учебно-методическим советом Казанского филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия»; протокол №12 от 29.06.2021 г.

1. Паспорт программы учебной дисциплины

1.1. Область применения программы

1.2. Место дисциплины в структуре программы подготовки специалистов среднего звена

1.3. Цели и задачи дисциплины, требования к результатам освоения дисциплины:

1.4. Количество часов на освоение программы дисциплины:

2. Структура и содержание учебной дисциплины

2.1. Объем учебной дисциплины и виды учебной работы

2.2. Тематический план и содержание учебной дисциплины

3. Условия реализации программы учебной дисциплины

3.1. Образовательные технологии

3.2. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

3.3. Информационное обеспечение обучения

4. Контроль и оценка результатов освоения учебной дисциплины

1. Паспорт программы учебной дисциплины

1.1. Область применения программы

Программа междисциплинарного курса является частью программы подготовки специалистов среднего звена Университета по специальности СПО 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

1.2. Место дисциплины в структуре программы подготовки специалистов среднего звена:

Междисциплинарный курс «Оценка недвижимого имущества» относится к профессиональному учебному циклу по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

1.3. Цели и задачи дисциплины, требования к результатам освоения дисциплины:

Целью междисциплинарного курса является получение студентами знаний в области теоретических и практических аспектов современной методологии оценки стоимости недвижимого имущества, организации оценочной деятельности.

Задачи междисциплинарного курса:

- изучить основные понятия, используемые в оценочной деятельности;
- использовать законодательные и нормативные правовые акты, регламентирующие оценочную деятельность, в учебном процессе и на практике;
- показать и обосновать специфику оценочной деятельности;
- рассмотреть виды стоимости, основные подходы и методы оценки объектов и изложить порядок оформления результатов оценки;
- сформировать у будущих специалистов комплекс знаний и практических навыков в области теории и практики оценочной деятельности в современных условиях.

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

- обладать общими компетенциями, включающими в себя способность:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- обладать профессиональными компетенциями:

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

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

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

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

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

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

уметь:

оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;

собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;

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;

определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;

руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.

знать:

механизм регулирования оценочной деятельности;

признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;

права собственности на недвижимость;

принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;

подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

типологию объектов оценки;

проектно-сметное дело;

показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;

права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков;

приобрести практический опыт:

оценки недвижимого имущества.

1.4. Количество часов на освоение программы учебной дисциплины:

максимальной учебной нагрузки обучающегося 204 часа, в том числе:

обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося 136 часов;

самостоятельной работы обучающегося 68 часов.

2. Структура и содержание учебной дисциплины

2.1. Объем учебной дисциплины и виды учебной работы

Вид учебной работы	Объем часов
---------------------------	--------------------

Максимальная учебная нагрузка (всего)	204
Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)	136
в том числе:	
лабораторные занятия	
практические занятия	64
контрольные работы	
курсовая работа (проект) <i>(если предусмотрено)</i>	
Самостоятельная работа обучающегося (всего)	68
в том числе:	
самостоятельная работа над курсовой работой (проектом) <i>(если предусмотрено)</i>	30
<i>Указываются другие виды самостоятельной работы при их наличии (реферат, расчетно-графическая работа, домашняя работа и т.п.).</i>	
Форма промежуточной аттестации по дисциплине	Контрольные задания, зачет, курсовая работа

2.2. Тематический план и содержание учебной дисциплины

Наименование разделов и тем	Содержание учебного материала, лабораторные и практические работы, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работ (проект) (если предусмотрены)	Объем часов	Уровень освоения	
Раздел 1.	Кадастры и кадастровые отношения			
Тема 1.1. Организация оценочных работ	Содержание учебного материала	36		
	1 Исторический обзор оценки.			1
	2 Субъекты оценочной деятельности и объекты оценки			1
	3 Объекты недвижимости, их основные элементы и характеристики			1
	4 Классификация объектов оценки			1
	5 Этапы оценки			1
	6 Факторы, влияющие на стоимость недвижимости			1
	7 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка			1
	Лабораторные работы	10		
	Практические занятия			
	Контрольные работы			
Самостоятельная работа обучающихся	14			
Тема 1.2. Сравнительный подход к оценке недвижимости	Содержание учебного материала	38		
	1 Особенности применения сравнительного подхода			2
	2 Выбор объектов-аналогов			2
	3 Суть поправок и способы их внесения			2
	4 Методы оценки			2
	Лабораторные работы	12		
	Практические занятия			
	Контрольные работы			
	Самостоятельная работа обучающихся	12		
Тема 1.3. Доходный подход к оценке недвижимости	Содержание учебного материала	40		
	1 Особенности применения доходного подхода			2
	2 Основные этапы и процедуры оценки			2
	3 Определение коэффициента капитализации или ставки дисконтирования			2
	4 Методы оценки			2
	Лабораторные работы	14		
	Практические занятия			
	Контрольные работы			
	Самостоятельная работа обучающихся	12		
Тема 1.4. Затратный подход к оценке недвижимости	Содержание учебного материала	34		
	1 Особенности применения затратного подхода			2
	2 Методы расчета стоимости воспроизводства и замещения			2
	3 Расчет стоимости строительства			2
	4 Определение износа объекта недвижимости			2
	Лабораторные работы	10		
	Практические занятия			

Тема 1.5. Методы оценки земельных участков	Контрольные работы				
	Самостоятельная работа обучающихся		12		
	Содержание учебного материала		16		
	1	Особенности оценки земельных участков			2
	2	Метод сравнения продаж			2
	3	Метод выделения			2
	4	Метод распределения			2
	5	Метод капитализации земельной ренты			2
	6	Метод остатка			2
	7	Метод предполагаемого использования			2
Тема 1.6. Оценка земель сельскохозяйственного назначения	Лабораторные работы				
	Практические занятия		8		
	Контрольные работы				
	Самостоятельная работа обучающихся		4		
	Содержание учебного материала		20		
	1	Рентные отношения в сельском хозяйстве			2
	2	Особенности определения рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения			2
	3	Оценка сельскохозяйственных угодий доходным подходом			2
	4	Оценка сельскохозяйственных угодий сравнительным подходом			2
	Лабораторные работы				
Практические занятия		6			
Контрольные работы					
Самостоятельная работа обучающихся		6			
Тема 1.7. Согласование результатов оценки	Содержание учебного материала		10		
	1	Особенности согласования результатов оценки при определении рыночной стоимости недвижимости			2
	2	Метод анализа иерархий			2
	Лабораторные работы				
	Практические занятия		2		
	Контрольные работы				
	Самостоятельная работа обучающихся		4		
Тема 1.8. Составление отчета об оценке	Содержание учебного материала		10		
	1	Требования к составлению отчета об оценке			2
	2	Требования к содержанию отчета об оценке			2
	3	Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки			
	4	Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов			2
	Лабораторные работы				
	Практические занятия		2		
	Контрольные работы				
	Самостоятельная работа обучающихся		4		
	Примерная тематика курсовой работы (проекта)				
1. Определение рыночной стоимости коттеджа с земельным участком.					
2. Определение рыночной стоимости дачного домика с земельным участком.					
3. Определение рыночной стоимости здания комплексного предприятия бытового обслуживания по ремонту бытовых машин и приборов.					

<p>4. Определение рыночной стоимости здания дома культуры.</p> <p>5. Определение рыночной стоимости здания торгового центра.</p> <p>6. Определение рыночной стоимости офисного здания.</p> <p>7. Определение рыночной стоимости спортивного корпуса.</p> <p>8. Определение рыночной стоимости здания детского сада.</p> <p>9. Определение рыночной стоимости здания прачечной.</p> <p>10. Определение рыночной стоимости здания бани.</p> <p>11. Определение рыночной стоимости административного здания.</p> <p>12. Определение рыночной стоимости киоска.</p> <p>13. Определение рыночной стоимости производственного здания.</p> <p>14. Определение рыночной стоимости сельского дома культуры на 400 мест.</p> <p>15. Определение рыночной стоимости сельского клуба с залом на 200 мест.</p> <p>16. Определение рыночной стоимости спортивного корпуса со стенами из кирпича с залом 24х12м.</p> <p>17. Определение рыночной стоимости клуба (стены кирпичные) на 300 посетителей (зал на 200 мест).</p> <p>18. Определение рыночной стоимости клуба (стены кирпичные) на 375 посетителей (зал на 300 мест).</p> <p>19. Определение рыночной стоимости здания столовой на 50 мест, работающая на сырье.</p> <p>20. Определение рыночной стоимости здания торгового центра поселка.</p> <p>21. Определение рыночной стоимости 5-комнатного жилого дома с мансардой со стенами из кирпича.</p> <p>22. Определение рыночной стоимости блока универсального на 9 учебных помещений.</p> <p>23. Определение рыночной стоимости административного здания исполнительного комитета сельского совета и городского совета районного значения.</p> <p>24. Определение рыночной стоимости здания аптеки.</p> <p>25. Определение рыночной стоимости производственно-административного здание для ремонтной базы для электросетей городов с населением от 100 до 23 000 чел.</p> <p>26. Определение рыночной стоимости здания крытого бассейна.</p> <p>27. Определение рыночной стоимости здания межрайонной типографии, мощность 10-14 млн. единиц печати в год.</p> <p>28. Определение рыночной стоимости завода по ремонту радио-телеаппаратуры с производственной программой.</p> <p>29. Определение рыночной стоимости хозкорпуса (стены из кирпича) психоневрологического интерната на 200 мест с мастерскими трудотерапии на 100 рабочих мест.</p> <p>30. Определение рыночной стоимости здания средней школы на 11 классов (422 учащихся) в крупнопанельных конструкциях.</p>		
<p>Самостоятельная работа обучающихся над курсовой работой (проектом) <i>(если предусмотрены)</i></p>		
	Всего:	240

3. Условия реализации программы дисциплины

3.1. Образовательные технологии

3.1.1. В учебном процессе, помимо теоретического обучения, широко используются активные и интерактивные формы обучения. В сочетании с внеаудиторной самостоятельной работой это способствует формированию и развитию общих и профессиональных компетенций обучающихся.

3.1.2. В соответствии с требованиями ФГОС СПО по специальности 21.02.05. «Земельно-имущественные отношения» реализация компетентного подхода должна предусматривать использование в учебном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий: компьютерных симуляций, групповых дискуссий, деловых и ролевых игр, разбора конкретных ситуаций, психологических и иных тренингов в сочетании с внеаудиторной работой с целью формирования и развития требуемых компетенций обучающихся.

Активные и интерактивные образовательные технологии, используемые в аудиторных занятиях

Семестр	Вид занятия*	Используемые активные и интерактивные образовательные технологии
4	ТО	Групповые дискуссии – форма учебной работы, в рамках которой студенты высказывают своё мнение по проблеме, заданной преподавателем, при этом возможно написание эссе, тезисов или реферата по обсуждаемой проблеме. Разбор конкретных ситуаций Лекция с разбором конкретной ситуации, изложенной в устно или в виде короткого диафильма, видеозаписи и т.п.; студенты совместно анализируют и обсуждают представленный материал.
	ПР	Групповые дискуссии – форма учебной работы, в рамках которой студенты высказывают своё мнение по проблеме, заданной преподавателем, при этом возможно написание эссе, тезисов или реферата по обсуждаемой проблеме. Разбор конкретных ситуаций - решение практических задач.
	ЛР	-
5	ТО	Групповые дискуссии – форма учебной работы, в рамках которой студенты высказывают своё мнение по проблеме, заданной преподавателем, при этом возможно написание эссе, тезисов или реферата по обсуждаемой проблеме. Разбор конкретных ситуаций Лекция с разбором конкретной ситуации, изложенной в устно или в виде короткого диафильма, видеозаписи и т.п.; студенты совместно анализируют и обсуждают представленный материал.
	ПР	Групповые дискуссии – форма учебной работы, в рамках которой студенты высказывают своё мнение по проблеме, заданной преподавателем, при этом возможно написание эссе, тезисов или реферата по обсуждаемой проблеме. Разбор конкретных ситуаций - решение практических задач. Деловые и ролевые игры - совместная деятельность группы обучающихся и преподавателя под управлением преподавателя с целью решения учебных и профессионально-ориентированных задач путем игрового моделирования реальной проблемной ситуации. Позволяет оценивать умение анализировать и решать типичные профессиональные задачи. (Тема 8. Составление отчета об оценке. Основная цель деловой игры – формирование умений и знаний в области составления отчета об оценке объекта недвижимости, усвоение структуры отчета, умение производить описание объекта оценки, анализ рынка недвижимости и расчеты по определению рыночной стоимости. Психологические и иные тренинги – привить личности социально-полезные

		индивидуальные навыки. (Тема 8. Составление отчета об оценке – задача тренинга научить студентов общению с заказчиками отчета об оценке объекта оценки). Тестирование – с помощью тестов осуществляется самооценка
	ЛР	-

*) ТО – теоретическое обучение, ПР – практические занятия, ЛР – лабораторные занятия

3.2. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

Реализация программы дисциплины требует наличия учебного кабинета Кабинет междисциплинарных курсов (№ 308).

Оборудование учебного кабинета рабочее место преподавателя, оснащенное компьютером.

Технические средства обучения: мультимедийное оборудование, компьютер/ноутбук.

3.3. Информационное обеспечение обучения

- Информационные ресурсы Университета:

№ п/п	Наименование	Адрес в сети Интернет	Условия доступа
1.	ЭБС «ZNANIUM.COM»	https://znanium.com/ Основная коллекция Коллекция издательства Статут Znanium.com. Discovery для аспирантов	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
2.	ЭБС «ЮРАЙТ»	https://urait.ru/	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
3.	ЭБС «BOOK.ru»	https://www.book.ru/ коллекция издательства Проспект Юридическая литература; коллекции издательства КноРус Право, Экономика и Менеджмент	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
4.	East View Information Services	www.ebiblioteka.ru Универсальная база данных периодики (электронные журналы)	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
5.	НЦР РУКОНТ	http://rucont.ru/ Раздел Ваша коллекция – РГУП периодика (электронные журналы)	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
6.	Электронный каталог РГУП	http://biblioteka.raj.ru/MegaPro/Web	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
7.	Информационно-образовательный потенциал РГУП	http://op.raj.ru/ электронные версии учебных, научных и научно-практических изданий РГУП	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
8.	Система электронного обучения «Фемида»	https://femida.raj.ru Учебно-методические комплексы, Рабочие программы по направлению подготовки	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
9.	Система электронного обучения «Фемида»	Гарант, Консультант	По ip-адресу в университете
10.	Национальная электронная библиотека (НЭБ)	https://rusneb.ru/	По ip-адресу в университете

* ежегодное обновление с внесением изменений в протокол изменений РПД (перечень ЭБС уточняется в библиотеке или на сайте Университета)

- Нормативные правовые акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СПС Гарант и Консультант

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СПС Гарант и Консультант
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СПС Гарант и Консультант
4. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СПС Гарант и Консультант
5. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СПС Гарант и Консультант
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 // СПС Гарант и Консультант
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 // СПС Гарант и Консультант
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299. // СПС Гарант и Консультант
9. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508. // СПС Гарант и Консультант
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. // СПС Гарант и Консультант
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327. // СПС Гарант и Консультант
12. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р // СПС Гарант и Консультант
13. Сборники УПВС. Общая часть к сборникам УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Утверждена Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.
14. Разъяснение по вопросу оценки недвижимости при использовании сборников УПВС. Республиканское управление технической инвентаризации. Москва 1995.
15. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально - культурного назначения. ВСН 58-88(р). Утверждены приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312
16. Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86. Утверждены приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года №446.

Перечень основной и дополнительной литературы оформлен в Приложении «Карта обеспеченности литературой».

3.4. Методические указания для обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по освоению дисциплины

В освоении дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья большое значение имеет индивидуальная работа. Под индивидуальной работой подразумевается две формы деятельности: самостоятельная работа по освоению и закреплению материала; индивидуальная учебная работа в контактной форме предполагающая взаимодействие с преподавателем (в частности, консультации), т.е. дополнительное разъяснение учебного материала и углубленное изучение материала. Индивидуальные консультации по пред-

мету являются важным фактором, способствующим индивидуализации обучения и установлению воспитательного контакта между преподавателем и обучающимся.

В целях освоения учебной программы дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья возможно

- использование специальных технических и иных средств индивидуального пользования, рекомендованных врачом-специалистом;
- присутствие ассистента, оказывающего обучающемуся необходимую помощь.

На лекционном занятии рекомендуется использовать звукозаписывающие устройства и компьютеры, как способ конспектирования. Для освоения дисциплины (в т.ч. подготовки к занятиям, при самостоятельной работе) лицами с ограниченными возможностями здоровья предоставляется возможность использования учебной литературы в виде электронного документа в электронно-библиотечной системе Book.ru имеющей специальную версию для слабовидящих; обеспечивается доступ к учебно-методическим материалам посредством СЭО «Фемида»; доступ к информационным и библиографическим ресурсам посредством сети «Интернет».

4. Контроль и оценка результатов освоения дисциплины

Контроль и оценка результатов освоения дисциплины осуществляется преподавателем в процессе проведения практических занятий и лабораторных работ, тестирования, а также выполнения обучающимися индивидуальных заданий, проектов, исследований.

Результаты обучения (освоенные умения, усвоенные знания)	Формы и методы контроля и оценки результатов обучения
Умение оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки	Выполнение практических работ, курсовая работа
Умение собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах	Выполнение практических работ, деловая игра, курсовая работа
Умение производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества	Выполнение практических работ, решение ситуационных задач, контрольная (проверочная), курсовая работа, деловая игра
Умение обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки	Выполнение практических работ, решение ситуационных задач, деловая игра, курсовая работа
Умение подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику	Выполнение практических работ, деловая игра, курсовая работа
Умение определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки	Выполнение практических работ, решение ситуационных задач, деловая игра, курсовая работа
Умение руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки	Тестирование
Знание механизма регулирования оценочной деятельности	Тестирование

Знание признаков, классификаций недвижимости, а также видов стоимости применительно к оценке недвижимого имущества	Выполнение практических работ, анализ аналитической документации
Знание прав собственности на недвижимость	Выполнение практических работ
Знание принципов оценки недвижимости, факторов, влияющих на ее стоимость	Выполнение практических работ, решение ситуационных задач
Знание рынков недвижимого имущества, их классификаций, структуры, особенностей рынков земли	Выполнение практических работ, анализ аналитической документации
Знание подходов и методов, применяемых к оценке недвижимого имущества	Выполнение практических работ, решение ситуационных задач
Знание типологии объектов оценки	Выполнение практических работ, анализ аналитической документации
Знание проектно-сметного дела	Выполнение практических работ, решение ситуационных задач
Знание показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки	Выполнение практических работ, решение ситуационных задач
Знание прав и обязанностей оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков	Тестирование

Результаты обучения (освоенные компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.	Демонстрация понимания сущности и социальной значимости профессии оценщика	Письменный экзамен
ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.	Изложение основных этапов становления отечественного рынка недвижимости, тенденций преобразований в различных сегментах рынка недвижимости	Письменный экзамен
ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.	Демонстрация технологии проведения оценочных работ, оценивания качества и эффективность оценочных работ	Письменный экзамен Решение ситуационных задач
ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	Изложение рисков инвестиций в недвижимость	Решение ситуационных задач
ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного	Умение сбора и анализа информации об объекте оценки и объектах-аналогов	Письменный экзамен Решение ситуационных задач

развития.		
ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	Соблюдение нормативно-правовой базы при заключении договоров на оценку объекта оценки, оформление договора с заказчиком и задания на оценку объекта оценки	Курсовая работа
ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.	Изложение системы переподготовки и повышения квалификации оценщика, формулирование задач профессионального и личностного развития в оценочной деятельности	Тестирование
ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.	Изложение современных проблем и тенденций развития рынка оценочных услуг, последствий изменений на рынке оценочных услуг на профессиональную деятельность оценщика	Решение ситуационных задач
ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	Изложение особенностей оценки объектов оценки исторически-культурного наследия	Решение ситуационных задач
ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	Планирование мероприятия по обеспечению безопасности труда при организации оценочных работ	Решение ситуационных задач
ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.	ЗНАТЬ: права собственности на недвижимость; принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость; показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки; УМЕТЬ: собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах; ВЛАДЕТЬ: навыками оценки недвижимого имущества	Выполнение практических работ Решение ситуационных задач Тестирование Проверка практических индивидуальных заданий Выполнение курсовой работы Письменный экзамен Деловая игра
ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.	ЗНАТЬ: подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества, УМЕТЬ: производить расчеты на основе приемлемых	Выполнение практических работ Решение ситуационных задач Тестирование

	<p>подходов и методов оценки недвижимого имущества ВЛАДЕТЬ: навыками оценки недвижимого имущества</p>	<p>Проверка практических индивидуальных заданий Выполнение курсовой работы Письменный экзамен Деловая игра</p>
<p>ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.</p>	<p>ЗНАТЬ: признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества, УМЕТЬ: обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки ВЛАДЕТЬ: навыками оценки недвижимого имущества</p>	<p>Выполнение практических работ Решение ситуационных задач Тестирование Проверка практических индивидуальных заданий Выполнение курсовой работы Письменный экзамен Деловая игра</p>
<p>ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.</p>	<p>ЗНАТЬ: проектно-сметное дело; УМЕТЬ: определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки; ВЛАДЕТЬ: навыками оценки недвижимого имущества</p>	<p>Выполнение практических работ Решение ситуационных задач Проверка практических индивидуальных заданий Выполнение курсовой работы Письменный экзамен</p>
<p>ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.</p>	<p>ЗНАТЬ: типологию объектов оценки; рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли; УМЕТЬ: оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки; ВЛАДЕТЬ: навыками оценки недвижимого имущества</p>	<p>Выполнение практических работ Решение ситуационных задач Тестирование Проверка практических индивидуальных заданий Выполнение курсовой работы Письменный экзамен Деловая игра</p>
<p>ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.</p>	<p>ЗНАТЬ: механизм регулирования оценочной деятельности; права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков УМЕТЬ: подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику; руководствоваться</p>	<p>Выполнение практических работ Решение ситуационных задач Тестирование Проверка практических индивидуальных заданий Выполнение курсовой</p>

	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; ВЛАДЕТЬ: навыками оценки недвижимого имущества	работы Письменный экзамен Деловая игра
--	--	--

Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
<p>Демонстрация выполнения навыков оценки недвижимого имущества, подготовки отчета об оценке объекта недвижимости</p> <p>Получение информации необходимой для оценки недвижимости</p> <p>Обоснование выбора подходов и методов оценки</p> <p>Изложение особенностей согласования результатов оценки, полученных различными подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.</p>	<p>Выполнение практических работ</p> <p>Решение ситуационных задач</p> <p>Тестирование</p> <p>Проверка практических индивидуальных заданий</p> <p>Выполнение курсовой работы</p> <p>Письменный экзамен</p> <p>Деловая игра</p>

Карта обеспеченности литературой

Кафедра экономики

Направление подготовки (специальность): 21.02.05. Земельно-имущественные отношения

Дисциплина: ПМ.МДК.04.1 Оценка недвижимого имущества

Наименование, Автор или редактор, Издательство, Год издания, кол-во страниц	Вид издания	
	ЭБС (указать ссылку)	Кол-во печатных изд. в библиотеке вуза
1	2	3
Основная литература		
Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимого имущества : учебник / Касьяненко Т.Г. — Москва : КноРус, 2020. — 397 с. — (СПО). — ISBN 978-5-406-01484-4. — URL: https://book.ru/book/936145 (дата обращения: 15.04.2020). — Текст : электронный.	https://www.book.ru/book/936145	
Касьяненко, Т.Г. Оценка земли и природных ресурсов : учебное пособие / Касьяненко Т.Г. — Москва : КноРус, 2021. — 367 с. — (СПО). — ISBN 978-5-406-03010-3. — URL: https://book.ru/book/936517 (дата обращения: 15.04.2020). — Текст : электронный.	https://www.book.ru/book/936517	
Дополнительная литература		
Фокин, С.В. Земельно-имущественные отношения : учебное пособие / Фокин С.В., Шпортко О.Н. — Москва : КноРус, 2019. — 273 с. — ISBN 978-5-406-06707-9. — URL: https://book.ru/book/930517 (дата обращения: 15.04.2020). — Текст : электронный.	https://www.book.ru/book/930517	
Калинин, В. М. Оценка технического состояния зданий : учебник / В.М. Калинин, С.Д. Сокова. — Москва : ИНФРА-М, 2020. — 268 с. — (Среднее профессиональное образование). - ISBN 978-5-16-102297-9. - Текст : электронный. - URL: https://new.znanium.com/catalog/product/1065573 (дата обращения: 15.04.2020)	https://new.znanium.com/catalog/document?id=349579	
Гаврилов, Д. А. Проектно-сметное дело : учебное пособие / Д.А. Гаврилов. — Москва : ИНФРА-М, 2020. — 352 с. — (Среднее профессиональное образование). - ISBN 978-5-16-107884-6. - Текст : электронный. - URL: https://new.znanium.com/catalog/product/1045704 (дата обращения: 15.04.2020)	https://new.znanium.com/catalog/document?id=345630	

Зав. библиотекой _____



Зав. кафедрой _____



_____ Д.Р. Вахитов

ПРОТОКОЛ ИЗМЕНЕНИЙ РПД

Дата	Раздел	Изменения	Комментарии

Рабочая программа разработана

Кафедра экономики

доцент, Ибрагимов Л.Г.

(должность, ФИО)



(подпись)

**КАЗАНСКИЙ ФИЛИАЛ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ» (г. Казань)**

ПРОГРАММА ПОДГОТОВКИ СПЕЦИАЛИСТОВ СРЕДНЕГО ЗВЕНА

По специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»
базовой подготовки

Учебно-методический комплекс по дисциплине (модулю)

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

**Фонд оценочных средств текущего контроля успеваемости
(промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины)**

Для набора 2021 г.

Казань - 2021

Составитель:

к.э.н., доцент кафедры экономики КФ РГУП

Ибрагимов Л.Г.

Фонд оценочных средств текущего контроля успеваемости (промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины) разработан в соответствии с ФГОС СПО по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

Обсужден на заседании кафедры экономики

протокол № __ от _____ 2021 года

Программа рассмотрена на заседании предметно-цикловой комиссии социально-экономических и естественнонаучных дисциплин

Протокол заседания № __ от _____ 2021 года

Председатель цикловой методической (предметной) комиссии



Вахитов Д.Р.

Фамилия И.О., подпись

СОГЛАСОВАНО

Декан ФНО



Н.В. Святова

«__» _____ 2021 г.

Учебно-методический комплекс одобрен Учебно-методическим советом Казанского филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия»; протокол № __ от _____ 2021 г.

Дополнения и изменения, внесенные в фонд оценочных средств, утверждены на заседании _____ кафедры

протокол № _____ от «__» _____ 20__ г.

Заведующий кафедрой _____ Вахитов Д.Р.
(подпись) (ФИО)

Дополнения и изменения, внесенные в фонд оценочных средств, утверждены на заседании _____ кафедры

протокол № _____ от «__» _____ 20__ г.

Заведующий кафедрой _____ Вахитов Д.Р.
(подпись) (ФИО)

Дополнения и изменения, внесенные в фонд оценочных средств, утверждены на заседании _____ кафедры

протокол № _____ от «__» _____ 20__ г.

Заведующий кафедрой _____ Вахитов Д.Р.
(подпись) (ФИО)

КАЗАНСКИЙ ФИЛИАЛ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ» (г. Казань)

Кафедра экономики

Паспорт фонда оценочных средств по дисциплине

по дисциплине Оценка недвижимого имущества

21.02.05 Земельно-имущественные отношения

№ п.п.	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1.	Организация оценочных работ.	ОК-1, ОК-3, ОК-5, ОК-6, ОК-7, ОК-8, ОК-10, ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3, ПК-4.5, ПК-4.6	Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Решение задач. Контрольная (проверочная) работа.
2.	Сравнительный подход к оценке недвижимости.	ОК-2, ОК-5, ОК-9, ПК-4.1, ПК-4.2	Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Решение задач. Контрольная (проверочная) работа.
3.	Доходный подход к оценке недвижимости.	ОК-2, ОК-4, ОК-5, ПК-4.1, ПК-4.2	Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Решение задач. Контрольная (проверочная) работа.
4.	Затратный подход к оценке недвижимости	ОК-2, ОК-5, ОК-9, ПК-4.2, ПК-4.4	Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Решение задач. Контрольная (проверочная) работа.
5.	Методы оценки земельных участков.	ОК-5, ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.4	Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Решение задач. Контрольная (проверочная) работа.
6.	Оценка земель сельскохозяйственного назначения.	ОК-5, ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.4	Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Решение задач.
7.	Согласование результатов оценки.	ОК-3, ПК-4.3	Тесты. Деловая игра.
8.	Составление отчета об оценке	ОК-3, ОК-8, ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.4, ПК-4.5, ПК-4.6	Доклад, сообщение. Тесты. Деловая игра.

**КАЗАНСКИЙ ФИЛИАЛ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ» (г. Казань)**

Кафедра экономики

**Перечень компетенций с указанием этапов их формирования
в процессе освоения ППСЗ**

по дисциплине Оценка недвижимого имущества

№ п/п	Код	Компетенция	Этапы формирования (семестр)
1	ОК 1.	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес	4
2	ОК 2.	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности	4, 5
3	ОК-3.	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество	4, 5
4	ОК 4.	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях	4
5	ОК 5.	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития	4, 5
6	ОК 6.	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями	4
7	ОК 7.	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации	4
8	ОК 8.	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности	4, 5
9	ОК 9.	Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции	4, 5
10	ОК 10.	Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда	4
11	ПК-4.1	Осуществлять сбор и обработку необходимой и до-	4, 5

		статочной информации об объекте оценки и аналогичных объектах	
12	ПК 4.2.	Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки	4, 5
13	ПК 4.3.	Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	4, 5
14	ПК 4.4.	Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками	5
15	ПК 4.5.	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией	4, 5
16	ПК-4.6	Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области	4, 5

3. ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ НА РАЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВА- НИЯ

3.1. Перечень оценочных средств

№ п/п	Наименова- ние оценоч- ного сред- ства	Краткая характеристика оценочного средства	Вид комплектации оце- ночным средством в ФОС
1	2	3	4
1.	Фронталь- ный опрос	Средство контроля на практическом занятии, организованное как специальная беседа преподавателя с обучающимися на темы, связанные с изучаемой дисциплиной, и рассчитанное на выяснение объема знаний обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п.	Комплект вопросов для устного опроса студентов. Перечень вопросов к семинару. Задания для практического занятия. Вопросы для самостоятельного изучения. Вопросы по темам/разделам дисциплины
2.	Деловая игра	Совместная деятельность группы обучающихся и преподавателя под управлением преподавателя с целью решения учебных и профессионально-ориентированных задач путем игрового моделирования реальной проблемной ситуации. Позволяет оценивать умение анализировать и решать типичные профессиональные задачи.	Тема (проблема), концепция, роли и ожидаемый результат по каждой игре
3.	Решение за- дач	Система стандартизированных задач, позволяющая автоматизировать процедуру расчетов обучающегося.	Перечень задач для контрольных работ
4.	Контроль- ная(провероч- ная) работа	Средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме или разделу	Перечень тем для контрольных работ
5.	Доклад	Продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы	Темы докладов
6.	Тест	Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося.	Фонд тестовых заданий

3.2. Проверка и оценка результатов выполнения заданий

Контрольные материалы для проведения **текущего контроля** оцениваются в баллах:

Форма текущего контроля	Баллы
Тесты (за 10 вопросов)	8-10 правильных ответов – 3 балла, 5-7 правильных ответов – 2 балла, 2-4 правильных ответов – 1 балл 0-1 правильных ответов – 0 баллов
Контрольная (проверочная) работа	Выполняет работу верно – 3 балла, Выполняет работу с незначительными неточностями – 2 балла Выполняет работу с ошибками, которые при дополнительных вопросах исправляет – 1 балл Не может выполнить работу – 0 баллов
Фронтальный опрос *	Отвечает верно – 3 балла, Отвечает с незначительными неточностями – 2 балла Отвечает с ошибками, которые при дополнительных вопросах исправляет – 1 балл Не может ответить – 0 баллов
Доклад-презентация	Критерии оценивания: - оформление презентации (наглядность, информативность) – 1 балл, - логичность и последовательность изложения материала – 1 балл, - способность к работе с информационными источниками – 1 балл, - способность к анализу – 1 балл, - умение формулировать выводы – 1 балл. Итого: максимум 5 баллов
Деловая игра	Подготовка отчета об оценке объектов недвижимости в соответствии с законодательством, ФСО и правилами СРОО, требованиями заказчика оценочной услуги – максимальное значение 10 баллов
Решение задач	Решена верно – 3 балла, Решена с незначительными погрешностями, в т.ч. арифметическими, приведшие к существенному расхождению с ответом – 2 балла Задача имеет решение, но в расчетах допущены неверные действия, исказившие ответ – 1 балл Задача не решена – 0 баллов

Критерии рейтинговых и зачетных оценок по всем учебным курсам, преподаваемым в Университете в соответствии с приказом по РГУП № 383 от 31.08.2016 г. «Об утверждении Положения «О балльно-рейтинговой системе оценки знаний обучающихся по очно-заочной форме обучения»» для оценки текущей успеваемости и промежуточной аттестации студентов применяется следующая система оценок:

Оценка за экзамен и дифференцированный зачёт	Зачётная оценка	Рейтинговая оценка успеваемости
Отлично	Зачтено	90-100%
Хорошо	Зачтено	75-89%
Удовлетворительно	Зачтено	60-74%
Неудовлетворительно	Не зачтено	менее 60%

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
1	2	3	4
1	Деловая игра	Метод имитации (подражания, изображения) принятия решений руководителями работниками или специалистами в различных производственных ситуациях (в учебном процессе – в искусственно созданных ситуациях), осуществляемый по заданным правилам группой людей в диалоговом режиме. Деловые игры применяются в качестве средства активного обучения экономике, бизнесу, познания норм поведения, освоения процессов принятия решения	Тема 8. Составление отчета об оценке. Цель: формирование умений и знаний в области составления отчета об оценке объекта недвижимости, усвоение структуры отчета, умение производить описание объекта оценки, анализ рынка недвижимости и расчеты по определению рыночной стоимости. Результат: получить навык составления отчета об оценке объекта оценки Задания для деловой игры (см. раздел 5 Фонда)
2	Решение задач	Система стандартизированных задач, позволяющая автоматизировать процедуру расчетов обучающегося.	Тема 1. Организация оценочных работ Тема 2. Сравнительный подход к оценке недвижимости Тема 3. Доходный подход к оценке недвижимости Тема 4. Затратный подход к оценке недвижимости Тема 5. Методы оценки земельных участков Тема 6. Оценка земель сельскохозяйственного назначения Комплект контрольных заданий по вариантам (см. раздел 8 Фонда)
3	Фронтальный опрос	Средство контроля усвоения учебного материала темы, раздела или разделов дисциплины, организованное как учебное занятие в виде собеседования	Вопросы по темам/разделам дисциплины (см. раздел 7)

		преподавателя с обучающимися.	
4	Контрольная (проверочная) работа	Средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме или разделу	Темы: Тема 1. Организация оценочных работ Тема 2. Сравнительный подход к оценке недвижимости Тема 3. Доходный подход к оценке недвижимости Тема 4. Затратный подход к оценке недвижимости Тема 5. Методы оценки земельных участков Комплект контрольных заданий по вариантам (см. раздел 8 Фонда)
5	Доклад-презентация	Продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы с использованием технических средств	Темы докладов (см. раздел 9 Фонда)
6	Тест	Контроль знаний с помощью тестов, которые состоят из условий (вопросов) и вариантов ответов для выбора	Фонд тестовых заданий (см. раздел 10 Фонда)

Экзамен оценивается в следующих баллах:

Требования к результатам освоения дисциплины	Оценка
Студент усвоил основную и знаком с дополнительной литературой, рекомендованной программой; демонстрирует всестороннее, систематическое и глубокое знание программного материала, умение свободно выполнять практические задания. Требуемые общекультурные и профессиональные компетенции сформированы. Оценка «отлично» не ставится в случаях систематических пропусков студентом семинарских и лекционных занятий по неуважительным причинам, отсутствия активной работы на семинарских занятиях	<i>Отлично</i>
Студент усвоил основную и знаком с дополнительной литературой; демонстрирует знание программного материала, умение выполнять практические задания; правильно, но не всегда точно и аргументированно излагает материал. Требуемые общекультурные и профессиональные компетенции в целом сформированы	<i>Хорошо</i>
Студент усвоил основной программный материал в объеме, необходимом для дальнейшей учёбы и предстоящей работы по профессии; в целом справляется с выполнением заданий, предусмотренных программой; знаком с основной литературой, рекомендованной программой; испытывает затруднения с использованием научно-понятийного аппарата и терминологии курса. Требуемые общекультурные и профессиональные компетенции форми-	<i>Удовлетворительно</i>

руются	
Наблюдаются существенные пробелы в знаниях основного программного материала; допускаются принципиальные ошибки при изложении материала и выполнении предусмотренных программой заданий.	<i>Неудовлетворительно</i>

Согласно Рейтинговой системе оценки успеваемости студентов Российского государственного университета правосудия на экзамене выставляется до 60 баллов.

Казанский филиал
Федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего образования
«Российский государственный университет правосудия» (г. Казань)

Образовательная программа 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» среднего профессионального образования (квалификация (степень) "специалист")

Дисциплина «Оценка недвижимого имущества»

Вопросы к контрольному заданию

1. Понятие недвижимости.
2. Профессия оценщика в РФ.
3. Субъекты оценочной деятельности и объекты оценки.
4. Объекты недвижимости, их основные элементы и характеристики.
5. Классификация зданий по капитальности.
6. Этапы оценки.
7. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
8. Содержание работы оценщика по сбору и анализу информации для проведения оценки.
9. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка.
10. Особенности применения Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
11. Обязательность проведения оценки объектов оценки.
12. Особенности применения сравнительного подхода.
13. Основные критерии выбора объектов-аналогов.
14. Единицы сравнения.
15. Правило и способы внесения корректировок.
16. Методы расчета корректировок.
17. Метод сравнения продаж.
18. Статистический и экспертный методы.
19. Метод парных продаж.
20. Особенности применения доходного подхода.
21. Потенциальный валовой доход.
22. Действительный валовой доход.
23. Чистый операционный доход.
24. Назовите расходы, которые не включают в состав операционных расходов.
25. Определение коэффициента капитализации на основе метода прямой капитализации.
26. Определение коэффициента капитализации на основе метода кумулятивного построения.
27. Определение коэффициента капитализации на основе метода Ринга.

28. Определение коэффициента капитализации на основе метода Инвуда.
29. Определение коэффициента капитализации на основе метода Хоскольда.
30. Определение коэффициента капитализации на основе метода связанных инвестиций.
31. Методы определения ставки дисконтирования.
32. Метод прямой капитализации.
33. Метод капитализации по расчетным моделям.
34. Метод дисконтирования денежных потоков.

Вопросы к зачету

1. Понятие недвижимости.
2. Профессия оценщика в РФ.
3. Объекты недвижимости, их основные элементы и характеристики.
4. Система регулирования оценочной деятельности.
5. Правовое регулирование оценочной деятельности.
6. Этапы оценки.
7. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
8. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка.
9. Российские стандарты оценки.
10. Международные стандарты оценки.
11. Преимущества и недостатки подходов к оценке недвижимости.
12. Характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости.
13. Принципы замещения и полезности. Условия применения сравнительного подхода.
14. Классификация и суть поправок (элементы и единицы сравнения).
15. Правило и способы внесения корректировок.
16. Методы расчета корректировок.
17. Метод сравнения продаж. Метод парных продаж.
18. Статистический и экспертный методы.
19. Особенности применения доходного подхода.
20. Потенциальный валовой доход. Действительный валовой доход. Способы расчета коэффициента недоиспользования объекта недвижимости.
21. Чистый операционный доход. Состав операционных расходов. Расходы, не включаемые в состав операционных расходов.
22. Методы определения ставки капитализации.
23. Методы определения ставки дисконтирования.
24. Метод капитализации.
25. Метод дисконтирования.
26. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.
27. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка.
28. Особенности применения затратного подхода

29. Сфера применения затратного подхода
30. Методы расчета стоимости воспроизводства и замещения
31. Методы определения стоимости нового строительства при оценке недвижимости
32. Понятие износа объекта недвижимости при ее оценке
33. Методы определения физического износа
34. Методы определения функционального и внешнего износов
35. Оценка земельного участка методом сравнения продаж
36. Оценка земельного участка методом выделения
37. Оценка земельного участка методом распределения
38. Оценка земельного участка методом капитализации земельной ренты
39. Оценка земельного участка методом остатка
40. Оценка земельного участка методом предполагаемого использования
41. Сущность земельной ренты и особенности определения земельной ренты при оценке сельскохозяйственных угодий
42. Оценка земель сельскохозяйственного назначения: группы земель сельскохозяйственного назначения и особенности их выделения, выбор методов оценки для каждой группы
43. Оценка сельскохозяйственных угодий методом сравнительных продаж.
44. Оценка сельскохозяйственных угодий доходным подходом.
45. Саморегулируемая организация оценщиков.
46. Технология определения итоговой величины стоимости объекта оценки.
47. Метод распределения весовых коэффициентов.
48. Метод анализа иерархий.
49. Методика ранжированной оценки критериев стоимости.
50. Требования к составлению отчета об оценке.

Критерии оценки по результатам дифференцированного зачета, экзамена

Утверждены на заседании кафедры экономики. Протокол № от

Требования к результатам освоения дисциплины	Оценка
Обучающийся показывает всесторонние и глубокие знания программного материала, знание основной и дополнительной литературы; последовательно и четко отвечает на вопросы билета и дополнительные вопросы; уверенно ориентируется в проблемных ситуациях; демонстрирует способность применять теоретические знания для анализа практических ситуаций, делать правильные выводы, проявляет творческие способности в понимании, изложении и использовании программного материала; подтверждает полное освоение компетенций, предусмотренных программой	<i>Отлично</i>
Обучающийся показывает полное знание программного материала, основной и дополнительной литературы; дает полные ответы на теоретические вопросы билета и дополнительные вопросы, допуская некоторые неточности; правильно применяет теоретические положения к оценке практических ситуаций; демонстрирует хороший уровень освоения материала и в целом подтверждает освоение компетенций, предусмотренных программой	<i>Хорошо</i>
Обучающийся показывает знание основного материала в объеме, необходимом для предстоящей профессиональной деятельности; при ответе на вопросы билета и дополнительные вопросы не допускает грубых ошибок, но испытывает затруднения в последовательности их изложения; не в полной мере демонстрирует способность применять теоретические знания для анализа практических ситуаций, подтверждает освоение компетенций, предусмотренных программой на минимально допустимом уровне	<i>Удовлетворительно</i>
Обучающийся имеет существенные пробелы в знаниях основного учебного материала по дисциплине; не способен аргументированно и последовательно его излагать, допускает грубые ошибки в ответах, неправильно отвечает на задаваемые вопросы или затрудняется с ответом; не подтверждает освоение компетенций, предусмотренных программой	<i>Неудовлетворительно</i>

Согласно Рейтинговой системе оценки успеваемости студентов Российского государственного университета правосудия на экзамене выставляется до 60 баллов.

Кафедра экономики

Оценочное средство «Фронтальный опрос»

Тема 1. Организация оценочных работ

1. Исторический обзор оценки.
2. Субъекты оценочной деятельности и объекты оценки.
3. Объекты недвижимости, их основные элементы и характеристики.
4. Классификация объектов оценки.
5. Этапы оценки.
6. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
7. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка.

Тема 2. Сравнительный подход к оценке недвижимости

1. Особенности применения сравнительного подхода
2. Выбор объектов-аналогов
3. Суть поправок и способы их внесения
4. Методы оценки

Тема 3. Доходный подход к оценке недвижимости.

1. Особенности применения доходного подхода
2. Основные этапы и процедуры оценки
3. Определение коэффициента капитализации или ставки дисконтирования
4. Методы оценки.

Тема 4. Затратный подход к оценке недвижимости.

1. Особенности применения затратного подхода
2. Методы расчета стоимости воспроизводства и замещения
3. Расчет стоимости строительства
4. Определение износа объекта недвижимости.

Тема 5. Методы оценки земельных участков.

1. Особенности оценки земельных участков.
2. Метод сравнения продаж
3. Метод выделения
4. Метод распределения
5. Метод капитализации земельной ренты
6. Метод остатка
7. Метод предполагаемого использования.

Тема 6. Оценка земель сельскохозяйственного назначения

1. Рентные отношения в сельском хозяйстве.
2. Особенности определения рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения
3. Оценка сельскохозяйственных угодий доходным подходом
4. Оценка сельскохозяйственных угодий сравнительным подходом

Тема 7. Согласование результатов оценки

1. Особенности согласования результатов оценки при определении рыночной стоимости недвижимости.
2. Метод анализа иерархий

Тема 8. Составление отчета об оценке

1. Требования к составлению отчета об оценке
2. Требования к содержанию отчета об оценке
3. Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки
4. Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов

Критерии оценки устных ответов

Любое оценивание, проводимое в форме устного опроса, позволяет оценить знания и кругозор студента, умение логически построить ответ, владение монологической речью и иные коммуникативные навыки. Устный опрос обладает большими возможностями воспитательного воздействия преподавателя в процессе непосредственного контакта, создавая условия для его неформального общения со студентом. Важные воспитательные аспекты устного опроса: нравственный (честный ответ), дисциплинирующий (систематизация материала при ответе), дидактический (лучшее запоминание материала при интеллектуальной концентрации), эмоциональный (радость от успешного прохождения собеседования) и др.

Устный опрос выполняет и обучающую функцию: выявляются детали, которые по каким-то причинам оказались недостаточно осмысленными в ходе учебных занятий и при подготовке к зачёту или экзамену. Устный вопрос обладает также мотивирующей функцией: правильно организованный устный опрос может стимулировать учебную и научную деятельность студента.

Основными видами устного опроса являются:

- индивидуальный (ответы у доски на вопросы по содержанию изученного материала);
- фронтальный (расчленение изученного материала на сравнительно мелкие вопросы, чтобы проверить знания большего количества студентов);
- уплотненный (одновременно с устным ответом одного студента у доски три-четыре студента письменно отвечают на отдельных листках на заранее подготовленные вопросы);

- поурочный балл (выставление оценки студентам за работу в течение всего занятия: активное участие в устных опросах других студентов, ответы на вопросы преподавателя при изложении нового материала и т.д.).

Основные критерии оценки устного ответа студента

Критерии	Шкала оценивания		
	«отлично»	«хорошо»	«удовлетворительно»
Владение специальной терминологией	Свободно владеет терминологией из различных разделов темы (курса)	Владеет терминологией, делая ошибки; при неверном употреблении сам может их исправить	Редко использует при ответе термины, подменяет одни понятия другими, не всегда понимая разницы
Глубина и полнота знания теоретических основ	Демонстрирует прекрасное знание темы (курса), соединяя при ответе знания из разных разделов	Хорошо владеет всем содержанием, видит взаимосвязи, может провести анализ и	Отвечает только на конкретный вопрос, соединяет знания из разных разделов темы (курса)
Умение проиллюстрировать теоретический материал примерами	Отвечая на вопрос, может быстро и безошибочно проиллюстрировать ответ собственными примерами	Может подобрать соответствующие примеры, чаще имеющих в учебных материалах	С трудом может соотносить теорию и практические примеры из учебных материалов; примеры не всегда правильные
Дискурсивные умения (если включены в результаты обучения)	Демонстрирует различные формы мыслительной деятельности: анализ, синтез, сравнение, обобщение и т.д. Владеет аргументацией, грамотной, лаконичной, доступной и понятной речью	Присутствуют некоторые формы мыслительной деятельности: анализ, синтез, сравнение, обобщение и т.д. Хорошая аргументация, четкость, лаконичность ответов	С трудом применяются некоторые формы мыслительной деятельности: анализ, синтез, сравнение, обобщение и т.д. Слабая аргументация, нарушенная логика при ответе, однообразные формы изложения мыслей

Кафедра экономики

Оценочное средство «Деловая игра»

Перечень компетенций, проверяемых деловой игрой:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-3	организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество
ПК-4.1	осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки
ПК-4.3	обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки
ПК-4.6	оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области

1. Тема 8: «Составление отчета об оценке»

Проведение деловой игры посвящено проблеме «Определение рыночной стоимости объектов недвижимости и составления отчета об оценке».

2. Концепция игры:

Основная цель деловой игры – формирование умений и знаний в области составления отчета об оценке объекта недвижимости, усвоение структуры отчета, умение производить описание объекта оценки, анализ рынка недвижимости и расчеты по определению рыночной стоимости.

С целью поиска профессиональных и квалифицированных, со знанием дела, ответов и выступлений, а также конкретных предложений, деловая игра проводится в 4 этапа.

1. Ознакомление участников игры с целями и задачами, условиями игры; им могут быть переданы списки литературы, таблицы, схемы для изучения.

2. Преподаватель осуществляет инструктаж о порядке игры, ее сроках, режиме работы.

3. Участники игры подразделяются на несколько подгрупп, в процессе подготовки к игре они заранее проигрывают заданную роль и выступление.

4. В конце деловой игры анализируется ее ход и результаты, отмечаются успехи и недостатки.

До начала деловой игры преподаватель составляет ее программу, кратко излагает правила. В ходе игры он предлагает ее участникам конкретные вопросы, поддерживает интересные выступления и решения, обращает внимание на различие в точках зрения и т. д.

3. Роли:

На одном из семинарских занятий в начале семестра, возможно на вводном, преподаватель ставит перед студентами задачу подготовки к игре, определяет ее тему и разъясняет основные принципы деловой игры.

Старосте группы предлагается в ближайшее время разделить всех студентов (с учетом их пожеланий) на 4–5 подгрупп (можно это сделать и самому преподавателю на следующем занятии). После чего перед каждой из групп ставится задача подготовки к деловой игре.

Победителем в игре становится та команда, представители которой наиболее полно, аргументированно и интересно, в рамках изучаемого курса и с привлечением дополнительного материала (из сопредельных учебных курсов, с учетом дополнительных знаний студентов и т. д.) сумеют раскрыть обозначенную тему.

Команду победителя определяет: а) преподаватель; б) общественная комиссия из числа преподавателей кафедры, в) общественная комиссия из числа студентов, выбранных по одному человеку из каждой подгруппы (команды). В третьем случае преподаватель выступает в роли советника-консультанта и общего руководителя.

Необходимо обращать внимание студентов на возможно полное объединение теории и практики, изучить нормативно-правовую базу оценочной деятельности.

Организационно-разъяснительная и справочно-информационная работа

Участникам деловой игры, входящим в состав 4–5 команд (подгрупп), определяем заранее следующие задания:

I команда

Изучает особенности оценки стоимости жилой недвижимости.

Для этого необходимо подготовить отчет об оценке жилой недвижимости.

Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством, приведен ниже в таблице.

Важное место занимает рассмотрение вопросов о состоянии рынка недвижимости по анализируемому сегменту рынка, в целом по России, Республики Татарстан, в общем, и по г. Казани, в частности, на современном этапе. Произвести расчеты стоимости объекта оценки по всем трем подходам (сравнительный, затратный, доходный) и выявить проблемы по применению данных подходов. Для обоснования выводов и предложений должен присутствовать анализ цен предложения, сделок, статистических материалов, мнения экспертов.

II команда

Изучает особенности оценки стоимости торговой недвижимости.

Для этого необходимо подготовить отчет об оценке торговой недвижимости.

Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством, приведен ниже в таблице.

Важное место занимает рассмотрение вопросов о состоянии рынка недвижимости по анализируемому сегменту рынка, в целом по России, Республики Татарстан, в общем, и по г. Казани, в частности, на современном этапе. Произвести расчеты стоимости объекта оценки по всем трем подходам (сравнительный, затратный, доходный) и выявить проблемы по применению данных подходов. Для обоснования выводов и предложений должен присутствовать анализ цен предложения, сделок, статистических материалов, мнения экспертов.

III команда.

Изучает особенности оценки стоимости офисной недвижимости.

Для этого необходимо подготовить отчет об оценке офисной недвижимости.

Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством, приведен ниже в таблице.

Важное место занимает рассмотрение вопросов о состоянии рынка недвижимости по анализируемому сегменту рынка, в целом по России, Республики Татарстан, в общем, и по г. Казани, в частности, на современном этапе. Произвести расчеты стоимости объекта оценки по всем трем подходам (сравнительный, затратный, доходный) и выявить проблемы по применению данных подходов. Для обоснования выводов и предложений должен присутствовать анализ цен предложения, сделок, статистических материалов, мнения экспертов.

IV команда.

Изучает особенности оценки стоимости складской (либо сферы услуг) недвижимости.

Для этого необходимо подготовить отчет об оценке складской (либо сферы услуг) недвижимости.

Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством, приведен ниже в таблице.

Важное место занимает рассмотрение вопросов о состоянии рынка недвижимости по анализируемому сегменту рынка, в целом по России, Республики Татарстан, в общем, и по г. Казани, в частности, на современном этапе. Произвести расчеты стоимости объекта оценки по всем трем подходам (сравнительный, затратный, доходный) и выявить проблемы по применению данных подходов. Для обоснования выводов и предложений должен присутствовать

анализ цен предложения, сделок, статистических материалов, мнения экспертов.

V команда.

Изучает особенности оценки стоимости зданий специального назначения (школ, больниц, почт, детских садов, вокзалов и т.п.).

Для этого необходимо подготовить отчет об оценке стоимости зданий специального назначения.

Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством, приведен ниже в таблице.

Важное место занимает рассмотрение вопросов о состоянии рынка недвижимости по анализируемому сегменту рынка, в целом по России, Республики Татарстан, в общем, и по г. Казани, в частности, на современном этапе. Произвести расчеты стоимости объекта оценки по всем трем подходам (сравнительный, затратный, доходный) и выявить проблемы по применению данных подходов. Для обоснования выводов и предложений должен присутствовать анализ цен предложения, сделок, статистических материалов, мнения экспертов.

Таблица для проверки содержания отчета об оценке

1.	Срок сдачи работы (маж 3 баллов)	
2.	Введение (маж 3 балла) - актуальность; - цель и задачи; - подходы и методы.	
3.	Задание на оценку (1.3) (маж 3 балла)	
4.	Сведения о заказчике и об оценщике (1.4) (маж 3 балла)	
5.	Заявление о соответствии (1.5) (маж 3 балла)	
6.	Принятые допущения (1.6) (маж 3 балла)	
7.	Прочие параграфы 1 главы (маж 3 балла)	
8.	Анализ рынка недвижимости г.Казани (маж 3 балла)	
9.	Анализ местоположения объекта оценки (маж 3 балла)	
10.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки (маж 4 балла)	
11.	Анализ ННЭИ (маж 3 балла)	
12.	Описание процесса оценки (маж 3 балла)	
13.	Сравнительный подход: - описание объектов-аналогов (маж 3 балла); - описание элементов сравнения (маж 3 балла); - определение величины элементов сравнения, обоснование шкалы корректировок (денежная или процентная поправки) - (маж 3 балла); - расчетная часть (маж 1 балл).	
14.	Затратный подход: - определение стоимости земельного участка (маж 1 балл); - расчет стоимости нового здания (маж 4 балла); - определение прибыли предпринимателя (маж 1 балл); - определение износа (маж 3 балла);	

	- итоговая величина по затратному подходу (маx 1 балла).	
15.	Доходный подход (метод ДДП): - определение величины потока дохода (маx 2 балла); - определение величины денежных расходов (маx 2 балла); - определение величины стоимости реверсии (маx 2 балла); - расчет ставки дисконтирования (маx 2 балла); - расчетная часть (маx 2 балла).	
16.	Согласование результатов оценки: - описание показателей согласования (маx 3 баллов); - расчет весовых коэффициентов (процентов) (маx 2 балла); - расчет итоговой стоимости (маx 1 балл).	
17.	Заключение (маx 5 баллов)	
18.	Список литературы (маx 3 баллов)	
19.	Приложения (маx 4 балла)	
20.	Качество оформления работы: - титульный лист (маx 1 бала); - шрифт, размер кегля, отступ, интервал (маx 1 балл); - оформление таблиц (маx 2 балла); - выводы по таблицам (маx 1 балл).	
	Итого без защиты (маx 90 баллов)	
	Защита (маx 10 баллов)	
	Итого баллов (маx 100 баллов)	
	Примечание: для проставления баллов за семестр по деловой игре итог делится на 10.	

В ходе подготовки студентов к заключительному обсуждению поставленных вопросов на последнем семинарском занятии (деловая игра) с ними будут проведены дополнительные консультации, оказана помощь в получении и анализе конкретных материалов.

Всем участникам игры выражается благодарность за участие.

4. Ожидаемый результат:

Во-первых, происходит закрепление знаний, полученных на лекционных и семинарских (практических) занятиях.

Во-вторых, умение работать в команде. Начав подбирать материал по объектам оценки, студенты обнаруживают, что действующая нормативно-правовая база, факторы, влияющие на стоимость, достаточны объемны и трудоемки, что справиться с ним в одиночку без навыков невозможно, а значит следует равномерно распределить обязанности.

В-третьих, это получение навыков составления отчета об оценке объектов недвижимости.

Критерии оценки:

Оценка	Характеристика ответа студента
отлично	даны исчерпывающие и обоснованные ответы на все поставленные вопросы, правильно решены практические задачи; отчет соответствует всем требованиям. Количество набранных баллов 86-100.
хорошо	даны полные, достаточно обоснованные ответы на поставленные вопросы, правильно решены практические задачи, но источник информации по объектам-аналогам не внушает доверия; при ответах не всегда выделялось главное, отдельные положения недостаточно увязывались с требованиями по составлению отчета об оценке. Количество набранных баллов 71-85.
удовлетворительно	даны в основном правильные ответы на все поставленные вопросы, но без должной глубины и обоснования, при решении практических задач студент использовал опыт, полученный на практических занятиях и не применял рыночные данные на дату оценки. В расчетах допущены ошибки арифметического и методического характера, однако, на уточняющие вопросы даны правильные ответы. Итоговая величина объекта оценки не соответствует рыночной ситуации. Количество набранных баллов 51-70.
неудовлетворительно	не выполнены требования, предъявляемые к знаниям, оцениваемым «удовлетворительно». Количество набранных баллов менее 51.

Составитель
к.э.н., доцент

Зав. кафедрой
проф., д.э.н.

Л.Г.Ибрагимов

Д.Р.Вахитов

Кафедра экономики

Оценочное средство «Решение задач»

Тема 1. Организация оценочных работ.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью задач:

Индекс	Формулировка компетенции
ПК-4.1	осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах

Задачи

Задание 1. Определите наилучшее и наиболее эффективное использование свободного участка земли, когда стоимость земельного участка известна.

Рассматриваются варианты строительства коттеджа на участке земли площадью 15 соток при стоимости одной сотки – 3000 у.е.

Первый вариант – коттедж общей площадью 420 м², себестоимость строительства 250 у.е./м². Рыночная стоимость единого объекта недвижимости на рынке составляет 165 000 у.е.

Второй вариант – коттедж общей площадью 510 м², себестоимость строительства 210 у.е./м². Рыночная стоимость единого объекта недвижимости на рынке составляет 190 000 у.е.

Третий вариант – коттедж общей площадью 630 м², себестоимость строительства 190 у.е./м². Рыночная стоимость единого объекта недвижимости на рынке составляет 195 000 у.е.

Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, определить ожидаемую прибыль, рассчитать норму прибыли и выбрать вариант застройки.

Задание 2. Определите наилучшее и наиболее эффективное использование свободного участка земли, когда стоимость земельного участка не известна.

Рассматриваются варианты застройки участка земли малоэтажным многоквартирным домом с целью получения дохода от его эксплуатации. Ставка дохода 18% годовых.

Первый вариант: 12-ти квартирный дом с трехкомнатными квартирами общей площадью по 95 м², себестоимость строительства 150 у.е./м². Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 400 у.е. в месяц.

Второй вариант: 6-ти квартирный дом с пятикомнатными квартирами общей площадью по 150 м², себестоимость строительства 145 у.е./м². Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 750 у.е. в месяц.

Третий вариант: 4-х квартирный дом с восьмикомнатными квартирами общей площадью по 210 м², себестоимость строительства 130 у.е./м². Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 870 у.е. в месяц.

Операционные расходы на содержание зданий подобной серии – составляют в среднем 40% потенциального валового дохода.

Ставка дохода для земли составляет 10% годовых.

Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, определить показатель стоимости земли и доход, отнесенный к земле, выбрать вариант застройки.

Задание 3. Определите наилучшее и наиболее эффективное использование обустроенного участка земли.

Рассматриваются варианты пристройки к существующему шестиквартирному дому с пятикомнатными квартирами. Архитектурные нормы позволяют два варианта пристроек.

Первый вариант предусматривает размещение в пристройке еще шести дополнительных пятикомнатных квартир. Вариант оценивается строителями в 120000 у.е. Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 750 у.е. в месяц.

Второй вариант предусматривает размещение в пристройке четырех восьмикомнатных квартир. Вариант оценивается строителями в 100000 у.е. Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 870 у.е. в месяц.

Потенциальный валовой доход существующего дома 54000 д.е. в год. Капиталовложения в существующий дом – 130500 д.е. Операционные расходы составляют в среднем 40% потенциального валового дохода.

Ставка дохода для земли составляет 10% годовых.

Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования обустроенного участка земли, норму прибыли на инвестиции и выбрать вариант использования.

Тема 2. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью задач:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ОК-9	уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки

Задачи

Задание 1. Применение правила корректировки, основанного на процентных поправках.

Имеются сравнительные данные по объектам:

1	Цена проданного объекта	100 000 д.е.
2	Дата продажи	2 месяца назад (рост цен на рынке составляет 2% в месяц)
3	Местоположение объекта-аналога	на 6% лучше, чем у объекта оценки
4	Удобства объекта-аналога	на 10% лучше
5	Состояние объекта-аналога	на 5% хуже
6	Экология объекта-аналога	на 2% лучше

Требуется: определить независимую и кумулятивную поправки, общую поправку и скорректированную стоимость объекта, используя корректировочную таблицу.

Задание 2. Применение правила корректировки, основанного на стоимостных показателях.

Имеются сравнительные данные по объектам:

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог	Корректировка, д.е.
Продажная цена, д.е.		120 000	
Бассейн	нет	есть	18 000
Ландшафт	лучше	хуже	5 000
Размер участка	меньше	больше	3 000
Финансирование	рыночное	рыночное	
Телефон	есть	нет	2 000
Гараж	есть	нет	5 000
Вода	нет	есть	4 000
Электричество	есть	есть	4 000
Газ	есть	нет	5 000

Требуется: пользуясь правилом корректировки рассчитать на основе приведенных данных стоимость объекта-оценки с помощью корректировочной таблицы.

Задание 3. Определение корректировки в денежном выражении с использованием метода парных продаж.

Определить поправку на наличие бани, расположенной на земельном участке с индивидуальным жилым домом, с учетом имеющихся у оценщика данных по парным продажам:

Объекты	Цена				
	1 пара	2 пара	3 пара	4 пара	5 пара
Дом с баней	85 000	88 000	90 000	87 000	91 000
Дом без бани	69 000	73 000	74 500	71 000	74 500

Требуется: определить поправку на наличие бани с использованием среднеарифметического, модального и медианного значения. Сделать аналитическое заключение о величине поправки.

Задание 4. Определите стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж.

Объект оценки однокомнатная квартира, общей площадью 39 м² расположен в Вахитовском районе г. Казани. Оценщиком выявлено 3 объекта-аналога. Исходные данные, наиболее значимые характеристики и условия сделки купли-продажи представлены в таблице.

Характеристика объектов.

№	Наименование показателя	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
1	Месторасположение объекта	ул. Товарическая	ул. Калинина	ул. Заслонова	ул. Бойничная
2	Цена продажи, руб.		2 005 000	2 110 000	2 010 000
3	Общая площадь, м ²	39,0	38,5	40,0	39,0
4	Право собственности	Полное право собственности			
5	Условия финансирования	рыночные	рыночные	нерыночные, цена завышена на 60 000 руб.	рыночные
6	Условия продажи	Рыночные условия продажи			
7	Время продажи	01.09.20__	2 месяца назад	1 месяц назад	2 недели назад
8	Используемые материалы	Кирпичные объекты (1 группа капитальности)			
9	Физический износ	20%	30%	15%	20%
10	Транспортная доступность		Лучше объекта оценки	Аналогичны объекту оценки	

Примечание: по остальным элементам сравнения существенных различий оценщиком не выявлено.

Основанием внесения поправки на время продажи является изменение цен на рынке недвижимости. Рост цен оценщиком выявлен в размере 1% в месяц.

Лучшая транспортная доступность может привести к удорожанию стоимости объекта недвижимости на 2%.

Требуется: пользуясь правилом корректировки рассчитать на основе приведенных данных, стоимость однокомнатной квартиры с помощью корректировочной таблицы.

Задание 5. Определите стоимость объекта недвижимости методом парных продаж.

Объект оценки офисное помещение. Оценщиком выявлено 6 объектов-аналогов. Исходные данные и наиболее значимые характеристики представлены в таблице.

Характеристика объектов.

Объекты	Удаленность от центра, мин.	Уровень удобств	Наличие автостоянки	Цена за 1 м ² , д.е.
Объект оценки	5	2	0	
Объекты-аналоги				
Объект-аналог 1	10	3	1	618
Объект-аналог 2	0	2	0	703
Объект-аналог 3	5	2	1	630
Объект-аналог 4	0	2	1	751
Объект-аналог 5	5	3	1	737
Объект-аналог 6	5	1	1	521

Примечание: по остальным элементам сравнения существенных различий оценщиком не выявлено.

Поправку на удаленность от центра города целесообразно взять в минутах езды на автомобиле. Оценщиком выбрана следующая шкала:

в интервале от 0 до 4 мин включительно, считается, что объект находится в центре и присваивается значение равное 0;

следующий интервал от 5 до 9 мин включительно присваивается значение равное 5;

следующий интервал от 10 до 14 мин включительно присваивается значение равное 10 и т.д.

Поправку на уровень удобств (сервиса) разумно оценить в баллах. Для этого оценщик разработал 3-х бальную шкалу. 3 балла наивысший уровень.

Поправка на наличие автостоянки также определена в баллах. В случае, если автостоянка имеется присваивается 1 балл, в случае отсутствия 0.

Требуется: пользуясь правилом корректировки рассчитать на основе приведенных данных, стоимость 1 м² офисного помещения с помощью корректировочной таблицы.

Задание 6. Определите стоимость объекта недвижимости методом мультипликатора валовой ренты.

Объект оценки индивидуальный жилой дом, расположенный в курортной зоне. Потенциальный валовой доход составляет 4100 д.е. в год. Проведенный оценщиком анализ сделок купли-продажи аналогичных домов в том же районе выявил следующие достоверные данные, которые представлены в таблице.

Данные для расчета мультипликатора валовой ренты.

Аналогичные объекты	Чистый доход, д.е.	Цена, д.е.
Жилой дом 1	62 770	3 950
Жилой дом 2	65 190	4 100
Жилой дом 3	63 700	3 900
Жилой дом 4	66 700	4 200
Жилой дом 5	64 400	4 000
Жилой дом 6	58 000	3 800
Жилой дом 7	60 420	3 800

Требуется: рассчитать мультипликатор валовой ренты с использованием среднеарифметического, модального и медианного значения. Сделать аналитическое заключение о величине мультипликатора валовой ренты и определить с помощью мультипликатора валовой ренты стоимость индивидуального жилого дома.

Тема 3. Доходный подход к оценке недвижимости.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью задач:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-4	решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессио-

	нального и личностного развития
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки

Задачи

Задание 1. Определите чистый операционный доход от сдачи в аренду офисного помещения.

Площадь помещения, сдаваемого в аренду – 120 м². Арендная плата 600 рублей за 1 м² в месяц. Потери от недоиспользования площадей оценщиком определены в размере 3% от потенциального валового дохода. Кадастровая стоимость недвижимости составляет 1,7 млн. рублей. Ставка налога на недвижимое имущество 2%. Расходы на оплату коммунальных услуг составляют 110 рублей за 1 м² в месяц. Расходы на управление определены в размере 8% от действительного валового дохода. Годовая норма амортизации 1%. Помещение было приобретено с использованием заемных средств. Ежемесячное обслуживание кредита составляет 15 тыс. рублей. Налог на прибыль 20%.

Требуется: рассчитать чистый операционный доход от сдачи помещения в аренду.

Задание 2. Определите стоимость объекта недвижимости методом капитализации.

Объект оценки торговое помещение. Годовой чистый операционный доход ожидается на уровне 60 000 д.е. Коэффициент капитализации оценщиком определен в 0,15 (или 15% годовых).

Требуется: рассчитать стоимость торгового помещения.

Задание 3. Определите стоимости объекта недвижимости методом капитализации.

Объект оценки помещение магазина. Годовой чистый операционный доход ожидается на уровне 65 000 д.е. Для определения коэффициента капитализации оценщиком выявлены следующие рыночные данные о стоимости анало-

гичных объектов недвижимости и чистых доходах, полученных от их эксплуатации (таблица).

Данные для расчета коэффициента капитализации.

Аналогичные объекты	Чистый доход, д.е.	Цена, д.е.
Магазин №1	72 000	600 000
Магазин №2	82 500	750 000
Магазин №3	47 250	450 000

Требуется: рассчитать коэффициент капитализации методом прямой капитализации (методом прямого сопоставления) и стоимость помещения магазина.

Задание 4. Определите стоимость объекта недвижимости методом дисконтирования.

Объект оценки административное здание после реконструкции. В таблице представлены ожидаемые чистые операционные доходы и ставки дисконтирования. Планируется по истечении 4-х лет продать здание за 60 млн. рублей.

Прогнозные данные по административному зданию.

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год
Чистый операционный доход в год, руб.	350 000	450 000	600 000	700 000
Ставка дисконтирования годовых, %	26	27	26	25

Требуется: рассчитать стоимость административного здания.

Задание 5. Определите стоимость объекта недвижимости методом дисконтирования.

Объект оценки офисный центр «класса С». В силу того, что на 2 год после даты оценки, рядом с объектом оценки, будет введен в эксплуатацию новый офисный комплекс «класса В», который составит серьезную конкуренцию по привлечению арендаторов, ожидается, что в ближайшие пять ставки арендной платы будут снижены, после чего арендная плата стабилизируется, а чистый операционный доход составит 300000 рублей. В таблице представлены ожида-

емые чистые операционные доходы. Ставка дисконтирования определена в размере 20% годовых.

Прогнозные данные по административному зданию.

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Чистый операционный доход в год, руб.	550 000	500 000	400 000	350 000	300 000

Требуется: рассчитать стоимость офисного центра «класса С».

Тема 4. Затратный подход к оценке недвижимости.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью задач:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ОК-9	уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки
ПК-4.4	рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками

Задачи

Задание 1. Определить затратным подходом стоимость дачи.

Оцените стоимость дачи. Площадь дачи 60 м², стоимость строительства на дату оценки составляет 15000 руб. за 1 м². Площадь гаража 20 м², стоимость строительства 1 м² 10000 рублей. Стоимость всех других сооружений на даче 100000 рублей. Устранимый физический износ дачи 30000 рублей. Неустранимый физический износ дачи 20000 рублей. Устранимое функциональное устаревание 10000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка 250000 рублей.

Требуется: рассчитать стоимость дачи как единого объекта недвижимости.

Задание 2. Определить затратным подходом стоимость офиса.

Оцените стоимость офиса. Полная стоимость воспроизводства офиса здания равна 50 млн. руб. Рыночная стоимость земельного участка 4 млн. рублей. Общий износ здания составляет 20% от восстановительной стоимости.

Требуется: рассчитать стоимость офисного здания как единого объекта недвижимости.

Задание 3. Расчет физического износа нормативным методом.

Исходные данные представлены в таблице.

Удельный вес конструкций и их износ в жилом доме.

№	Наименование элемента объекта	Удельный вес конструкции, элемента, %	Процент износа
1	Фундамент	15	10
2	Наружные и внутренние капитальные стены и перегородки	40	20
3	Перекрытия	25	20
4	Кровля	10	50
5	Прочие конструктивные элементы	10	30
	Итого	100	-

Требуется: определить физический износ жилого дома нормативным методом.

Задание 4. Расчет физического износа стоимостным методом.

Исходные данные представлены в таблице.

Затраты на ремонт здания.

№	Элементы здания	Восстановительная стоимость элемента, тыс. руб.	Объективно необходимые затраты на ремонт, тыс. руб.
1	Фундамент	3 500	700
2	Подземные и инженерные системы	2 500	500
3	Сантехника и водопровод	1 500	600
4	Кровля	1 000	500
5	Прочие конструктивные элементы	1 500	300

Требуется: определить физический износ здания стоимостным методом.

Задание 5. Расчет физического износа методом срока жизни.

Хронологический возраст здания составляет 25 лет. В процессе экспертизы состояния объекта недвижимости установлено, что его эффективный возраст соответствует 10 годам, а срок экономической жизни определен в 50 лет.

Требуется: определить физический износ объекта недвижимости методом срока жизни.

Задание 6. Определение восстановительной стоимости здания.

Рассчитайте восстановительную стоимость спортивного корпуса, расположенного в г.Казани. Объект оценки – одноэтажное кирпичное здание, строительный объем 3420 м³. Республика Татарстан относится к 1 территориальному поясу и находится во II климатическом районе, подрайон В. Согласно сборнику УПВС сборник №35 восстановительная стоимость 1м³ здания составляет 22,7 рублей.

Требуется: определить восстановительную стоимость спортивного корпуса.

Тема 5. Методы оценки земельных участков.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью задач:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки
ПК-4.4	рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками

Задачи

Задание 1. Определить стоимость земельного участка методом сравнения продаж.

Оценивается свободный земельный участок по состоянию на 01.01.2016 года, расположенный в районе жилой застройки города. Общая площадь участка 0,2 га. Целевое назначение - строительство магазина. Для сравнения выбрано 4 участка, проданных на местном рынке, с таким же целевым назначением. Характеристики сравниваемых участков приведены в таблице.

Исходные данные по сопоставимым объектам

Участок	№1	№2	№3	№4
Цена продажи, тыс. руб.	1005	1047	1135	816
Размер участка, га	0,20	0,25	0,30	0,18
Время продажи	01/11/2015	01/08/2015	01/05/2015	01/07/2015
Условия финансирования	Безналичный расчет, собственные средства	Безналичный расчет, собственные средства	Безналичный расчет, собственные средства	Безналичный расчет, оплата с рассрочкой
Условия продажи	Не выявлено	Не типичный срок продажи (2 месяца)	Не выявлено	Не выявлено
Местоположение	Район жилой застройки	Административно-деловой центр	Промышленный район	Район жилой застройки
Физические характеристики	Не выявлено крупных различий	Не выявлено крупных различий	Рельеф поверхности неровный	Не выявлено крупных различий

По остальным элементам сравнения участки не имеют существенных различий.

Четвертый аналог приобретен с условием, что половина суммы (50%) вносится в момент свершения сделки, а следующая половина (50%) не позднее 6 месяцев с момента свершения сделки при ставке дохода 2% в месяц.

Ограниченный срок экспозиции участка на рынке снижает цену на 10%.

Рост цен на рынке земельных участков зафиксирован за первую половину 2015 г. 2% в месяц, за третий квартал 1% в месяц, за четвертый квартал рост цен не выявлен.

Участки, расположенные в административно-деловом центре, дороже на 5%, а участки, расположенные в промышленном районе на 10% дешевле по сравнению с участками в жилой зоне.

Неровный рельеф поверхности земельного участка ведет к удешевлению участка на 2%.

Требуется: рассчитать стоимость земельного участка методом сравнения продаж.

Задание 2. Определить стоимость земельного участка методом выделения.

На аукционе были проданы 10 загородных участков площадью по 300м² каждый с дачными домиками по средней стоимости 600 тыс. руб.

Объект оценки имеет примерно такую же площадь с дачным домом 1988 года постройки, площадью помещений 25 м². Экономический срок жизни дачного домика ~ 50 лет.

Требуется: рассчитать стоимость земельного участка методом выделения.

Задание 3. Определить стоимость земельного участка методом распределения.

Цена продажи единого объекта недвижимости, представляющего типично застроенный земельный участок, составляет 3500 тыс. руб. Необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости. Существует информация об аналогичных продажах единых объектов недвижимости, расположенных в этом же районе, которая представлена в таблице.

Сведения о стоимости сопоставимых объектов

Наименование сопоставимого объекта	Цена продажи единого объекта недвижимости, тыс. руб.	Стоимость земельного участка тыс. руб.
Объект 1	3000	645
Объект 2	2900	655
Объект 3	3150	693
Объект 4	3800	840

Объект 5	4000	892
Объект 6	3600	825

Требуется: рассчитать стоимость земельного участка методом распределения.

Задание 4. Определить стоимость земельного участка методом капитализации земельной ренты.

Исходные данные приведены в таблице.

Сведения о стоимости сопоставимых и оцениваемого объектов

Сопоставимый участок	1	2	3	4	5	6	7
Площадь, м ²	550	800	950	480	710	620	1050
Арендная плата за год за участок, тыс. руб. За 1 м ² , руб.	28,0	40,0	46,5	25,0	36,2	33,0	50,5
	50,9	50,0	48,9	52,1	51,0	53,2	48,1
Цена продажи за участок, тыс. руб. За 1 м ² , руб.	187	250	320,7	182,5	226	220	371
	340	312	338	380	318	355	353
Объект оценки - площадь - 670 м ²							

Требуется: рассчитать стоимость земельного участка методом капитализации земельной ренты.

Задание 5. Определить стоимость земельного участка методом остатка.

Исходные данные:

1. Торговый комплекс, состоит из земельного участка площадью 0,5 га и здания общей площадью помещений 750 м² с прилегающей к нему огороженной торговой площадкой.

2. Стоимость здания с торговой площадкой рассчитана на основе затратного подхода ($C_{зд}$) и составляет на дату оценки 2400 тыс.руб.

3. Чистый доход торгового комплекса (D_0) в год оценки определен в сумме 961 тыс.руб.

4. Оставшийся срок экономической жизни здания с торговой площадкой составляет 30 лет.

5. Ставка дохода на инвестиции (СД) равна 18% годовых.

Требуется: рассчитать коэффициент капитализации по методу Ринга и стоимость земельного участка.

Задание 6. Определить стоимость земельного участка методом остатка.

Информация и данные те же, что и в задании 5, однако согласно градостроительному плану через 10 лет торговый комплекс должен будет прекратить свою деятельность, так как в данном месте предполагается размещение других объектов инфраструктуры города.

Требуется: рассчитать коэффициент капитализации по методу Инвуда и стоимость земельного участка.

Задание 7. Определить стоимость земельного участка методом предполагаемого использования.

Требуется оценить массив земли общей площадью 500 соток, который застройщик планирует разделить на 50 участков, площадью 10 соток каждый. Предполагаемая цена продажи одного участка 1000 тыс. руб. При этом будут иметь место следующие издержки (таблица):

Издержки на освоение массива земельного участка

№	Наименование издержек	Сумма, тыс. руб.	Период расходов
1	Планировка, расчистка, инженерные сети, проектирование	5000	Первый год
2	Управление, охрана, контроль	600	Ежегодно
3	Накладные расходы и прибыль подрядчика	1000	Первый год
4	Маркетинг	500	Ежегодно
5	Текущие расходы (налоги, страхование)	800	Ежегодно

Схема продажи участков: в течение 1 года – 15 участков, в течение 2 года – 30 участков, в течение 3 года – 5 участков. Ставка дисконтирования для данного типа инвестиций определена в годовой ставке 12%.

Требуется: рассчитать стоимость земельного участка методом предполагаемого использования.

Тема 6. Оценка земель сельскохозяйственного назначения.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью задач:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки
ПК-4.4	рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками

Задачи

Задание 1. Определить стоимость пашни методом капитализации земельной ренты.

Продолжительность полевого севооборота 6 лет. В таблице представлены данные по сельскохозяйственным культурам (структура севооборота), о нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры. Предполагается, что реализационные цены в ближайшее время будут стабильными, а произведенная продукция будет реализована. Чистый доход собственника земли (земельная рента) должен составлять не менее 10% от стоимости валовой продукции.

У оценщика имеется информация о недавно совершенных трех сделках на земельном рынке в том же районе. Коэффициент капитализации по данным объектам составил: объект-аналог №1 – 10%; объект-аналог №2 – 10,5%; объект-аналог №3 – 11%.

Исходные данные по структуре севооборота.

№	Наименование сельхозкультуры (полевого севооборота)	Площадь пашни, га	Нормативная урожайность, ц/га
---	---	-------------------	-------------------------------

1	Однолетние травы + ½ пар	150 + 150	280
2	Озимые	300	31
3	Яровая пшеница	300	30
4	Горох	300	21
5	Ячмень	300	34
6	Овес	300	31
	Итого	1800	

Требуется: определить реализационные цены по культурам на основе данных конкретного хозяйства (среднерайонным или республиканским данным); рассчитать стоимость пашни методом капитализации земельной ренты.

Задание 2. Определить стоимость пашни методом дисконтирования земельной ренты.

Продолжительность полевого севооборота 6 лет. В таблице представлены данные по сельскохозяйственным культурам (структура севооборота), о нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры.

Предполагается, что реализационные цены в период прогнозирования будут расти с темпом не менее 6% за год, за исключением неблагоприятного (неурожайного) года. В неблагоприятный год реализационные цены увеличиваются не менее чем на 15% от предыдущего года. Период прогнозирования составляет 5 лет. Наблюдения показывают, что один раз в четыре года наблюдаются неблагоприятные погодные условия для выращивания сельскохозяйственной культуры. В неблагоприятные годы в среднем потери составляют: однолетние травы 30%; озимые 15%; яровая пшеница 30%; горох 40%; ячмень 35%; овес 30%. Прогнозируется неблагоприятный год на 3 год периода прогнозирования.

Чистый доход собственника земли (земельная рента) должен составлять не менее 10% от стоимости валовой продукции.

Срок экспозиции для данных объектов составляет 6 месяцев. Ставка риска инвестиционного менеджмента 2%.

Требуется: определить реализационные цены по культурам на основе данных конкретного хозяйства (среднерайонным или республиканским данным); рассчитать ставку дисконтирования (заполнить таблицу); рассчитать стоимости пашни методом дисконтирования земельной ренты.

Расчет ставки дисконтирования

№	Элементы	Ставка, %	Характеристика
1	Безрисковая ставка		
2	Премия за риск вложения в недвижимость		
3	Премия за низкую ликвидность		
4	Премия за инвестиционный менеджмент		
Итого			

Задание 3. Определить стоимость пастбища методом капитализации земельной ренты.

Продуктивность одной фуражной коровы – 4500 кг в год. Себестоимость 1 кг молока 10 руб. Реализационная цена 1 кг молока 11,5 руб. Емкость пастбища 2 коровы на 1 га. Продолжительность летне-пастбищного периода – 5 мес. Площадь пастбища 50 га. Коэффициент капитализации – 0,16.

Требуется: рассчитать стоимость пастбища методом капитализации земельной ренты.

Задание 4. Определить стоимость залежи.

Затраты на восстановление составляют в расчете на 1 га – 3 тыс. руб. Среднегодовой чистый доход после восстановления залежи в пашню составляет 1700 руб. Коэффициент капитализации – 0,16.

Требуется: рассчитать стоимость 1 га залежи, ранее использовавшуюся как пашню.

Критерии оценки задач

Оценка	Выполненная работа
5 (отлично)	Задача решена верно.
4 (хорошо)	Задача решена с незначительными погрешностями, в т.ч. арифметическими, приведшие к расхождению с ответом.
3 (удовлетворительно)	Задача имеет решение, но в расчетах допущены неверные действия, искажившие ответ.
2 (неудовлетворительно)	Задача не решена.

Критерии оценки задач

Решена верно	3 балла
Решена с незначительными погрешностями, в т.ч. арифметическими, приведшие к существенному расхождению с ответом	2 балла
Задача имеет решение, но в расчетах допущены неверные действия, искажившие ответ	1 балл
Задача не решена	0 баллов

Составитель
к.э.н., доцент

Зав. кафедрой
проф., д.э.н.



Л.Г.Ибрагимов

Д.Р.Вахитов

ОФОРМЛЕНИЕ ВОПРОСОВ ДЛЯ СЕМИНАРОВ

Кафедра экономики

Тема 1. Организация оценочных работ

Перечень компетенций, проверяемых с помощью фронтального опроса:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-1	понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес
ОК-3	организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ОК-6	работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение,

	эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями
ОК-7	самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации
ПК-4.1	осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки
ПК-4.3	обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки
ПК-4.5	классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией
ПК-4.6	оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области

Вопросы для фронтального опроса

1. Дайте понятие объекта недвижимости в соответствии с федеральным законом «О кадастровой деятельности».
2. Охарактеризуйте объект недвижимости – земельный участок.
3. Охарактеризуйте объект недвижимости – здание.
4. Охарактеризуйте объект недвижимости – сооружение.
5. Охарактеризуйте объект недвижимости – помещение.
6. Охарактеризуйте объект недвижимости – жилое здание.
7. Охарактеризуйте объект недвижимости – общественное здание.
8. Охарактеризуйте объект недвижимости – промышленное здание.
9. Охарактеризуйте объект недвижимости – сельскохозяйственное здание.
10. Охарактеризуйте конструктивный элемент здания (строительные конструкции).
11. Охарактеризуйте системы инженерного оборудования.
12. Дайте определение капитальности здания.
13. Дайте определение нормативного срока службы здания.
14. Опишите классификацию зданий по капитальности.
15. Какие факторы влияют на стоимость?
16. Опишите региональный уровень при оценке объектов недвижимости.

17. Дайте характеристику политическим (административным) факторам при оценке объектов недвижимости.

18. Дайте характеристику экономическим факторам при оценке объектов недвижимости.

19. Дайте характеристику социальным факторам при оценке объектов недвижимости.

20. Дайте характеристику экологическим (физическим) факторам при оценке объектов недвижимости.

21. Опишите местный уровень при оценке объектов недвижимости.

22. Опишите уровень непосредственного окружения при оценке объектов недвижимости.

23. Назовите этапы проведения оценки в соответствии с ФСО 1.

24. Охарактеризуйте процесс оценки стоимости недвижимости.

25. Назовите этапы процесса оценки недвижимости.

26. Опишите 1 этап процесса оценки недвижимости – постановка задания (проблемы, задачи) на оценку.

27. Опишите 2 этап процесса оценки недвижимости – составление плана и договора на проведение оценки.

28. Опишите 3 этап процесса оценки недвижимости – сбор и анализ информации.

29. Опишите 4 этап процесса оценки недвижимости – анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

30. Опишите 5 этап процесса оценки недвижимости – расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов.

31. Опишите 6 этап процесса оценки недвижимости – согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта недвижимости.

32. Содержание работы оценщика по сбору и анализу информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки.

33. Что означает достаточность информация для проведения оценки?

34. Что означает достоверность информация для проведения оценки?
35. Экспертное суждение как источник информации для проведения оценки.
36. Как должна быть отражена информация в отчете о привлекаемых специалистах (экспертах)?
37. Что понимается под принципом наилучшего и наиболее эффективного использования в специальной литературе?
38. В соответствии с ФСО №7 в основе какого вида стоимости лежит анализ наиболее эффективного использования?
39. Наиболее эффективное использование в соответствии с ФСО №7.
40. В соответствии с ФСО №7 при анализе наиболее эффективного использования какому виду использования может соответствовать объект недвижимости?
41. Что позволяет выявить анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости в соответствии с ФСО №7?
42. По каким характеристикам (показателям) проводится анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости в соответствии с ФСО №7?
43. Как проводится анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости в соответствии с ФСО №7?
44. Как может проводиться анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости в соответствии с ФСО №7?
45. Как определяется рыночная стоимость земельного участка в соответствии с ФСО №7?
46. Как осуществляется анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду?
47. Назовите инвестиционные ситуации, которые могут возникнуть в практической оценочной деятельности, при анализе наиболее эффективного использования объекта недвижимости?

Тема 2. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью задач:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-2	анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ПК-4.1	осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах

Вопросы для фронтального опроса

1. Дайте определение сравнительного подхода.
2. Когда применяется сравнительный подход?
3. Что называется объектом-аналогом?
4. Какие положения учитывает оценщик при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости»?
5. Назовите базовые принципы, используемые в сравнительном подходе. Что они означают?
6. Назовите, какие предположения (предпосылки) необходимы для использования сравнительного подхода.
7. Назовите элементы сравнения для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости в соответствии с ФСО №7.
8. Дайте краткую характеристику имущественным правам.
9. Дайте краткую характеристику условиям финансирования.
10. Дайте краткую характеристику условиям продажи.
11. Что означает поправка на время (дату продажи).
12. В чем отличия поправки даты продажи от корректировки на торг? В каких случаях применяются данные поправки?
13. Опишите корректировку на местоположение.

14. Назовите основные элементы сравнения по физическим характеристикам.
15. Для чего необходима единица сравнения?
16. От чего зависит выбор единицы сравнения?
17. Приведите примеры выбора единицы сравнения в зависимости от объекта оценки.
18. Правило корректировки.
19. Опишите способы внесения поправок.
20. Назовите виды процентных корректировок. Изложите порядок их применения.
21. Назовите методы определения корректировок (поправок).
22. В чем заключается суть метода анализа парных продаж?
23. Как применяется регрессионный анализ в оценке недвижимости?
24. Как применяется относительный сравнительный анализ в оценке недвижимости?
25. Как применяется метод общей группировки в оценке недвижимости?
26. В чем заключается суть метода персонального интервью?
25. Охарактеризуйте метод сравнения продаж.
26. Расскажите о статистическом методе.
27. Опишите экспертный метод.
28. Объясните суть метода парных продаж.
29. Охарактеризуйте метод валового рентного мультипликатора.

Тема 3. Доходный подход к оценке недвижимости.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью фронтального опроса:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-2	анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ПК-4.1	осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной ин-

Вопросы для фронтального опроса

1. С чем связана причина применения доходного подхода в оценке объектов недвижимости?
2. Дайте определение доходного подхода в соответствии с ФСО №1.
3. Условия применения доходного подхода в соответствии с ФСО №1.
4. Назовите основные этапы и процедуры в доходном подходе.
5. Как определяется потенциальный валовой доход?
6. Назовите источники информации о приносящей доход недвижимости.
7. От каких факторов зависит величина арендной ставки?
8. Назовите виды арендных ставок.
9. Опишите рыночную арендную ставку.
10. Когда используется рыночная арендная ставка?
11. Опишите контрактную арендную ставку.
12. Назовите группы арендных договоров.
13. В каких условиях в арендных договорах используется фиксированная арендная ставка?
14. В каких условиях в арендных договорах используется переменная арендная ставка?
15. В каких условиях в арендных договорах используется процентная арендная ставка?
16. Как осуществляется расчет действительного валового дохода?
17. Какие виды потерь выделяют при определении действительного валового дохода?
18. Приведите примеры прочих доходов при определении действительного валового дохода.

19. На основе каких данных определяется величина потерь при определении действительного валового дохода, если за основу берется рыночный показатель?

20. На основе каких данных определяется коэффициента недозагрузки в условиях отсутствия наличия значительной информационной базы по объектам-аналогам?

21. По какой формуле определяется коэффициента недозагрузки в условиях отсутствия наличия значительной информационной базы по объектам-аналогам.

22. От каких факторов зависит величина действительного валового дохода?

23. По какой формуле определяется общий коэффициент потерь (с учетом недозагрузки и неплатежей)?

24. Как рассчитывается чистый операционный доход?

25. Дайте определение операционным расходам при оценке недвижимости.

26. На какие виды делятся операционные расходы при оценке недвижимости?

27. Дайте определение условно-постоянным операционным расходам при оценке недвижимости.

28. Дайте определение условно-переменным операционным расходам при оценке недвижимости.

29. Дайте определение расходам на замещение, учитываемых в составе операционных расходов, при оценке недвижимости.

30. Перечислите расходы, не учитываемые в составе операционных расходов, при оценке недвижимости.

31. По какой причине экономическая и налоговая амортизация не учитывается в составе операционных расходов?

32. По какой причине обслуживание кредита не учитывается в составе операционных расходов?

33. По какой причине подоходный налог не учитывается в составе операционных расходов?
34. По какой причине предпринимательские расходы владельца недвижимости, не связанные с управлением недвижимостью, не учитываются в составе операционных расходов?
35. На какие две составляющие в укрупненном виде можно разделить коэффициент капитализации?
36. Дайте определение коэффициенту капитализации.
37. Назовите методы, которые позволяют определить коэффициент капитализации.
38. Как определяется коэффициент капитализации с использованием метода прямой капитализации (метода прямого сопоставления)?
39. Как рассчитывается коэффициент капитализации методом кумулятивного построения?
40. Как определяется безрисковая ставка доходности?
41. По какому финансовому инструменту определяют безрисковую ставку доходности отечественные оценщики?
42. Назовите формулы Фишера, позволяющие определить номинальную и реальную ставки.
43. Как определяется поправка на страновой риск?
44. Что означает премия за риск вложения в недвижимость и как она определяется?
45. Что означает премия за низкую ликвидность в недвижимость?
46. Что означает премия за инвестиционный менеджмент?
47. Какие существуют способы возврата капитала при расчете ставки капитализации?
48. Как рассчитывается коэффициент капитализации методом Ринга?
49. Как рассчитывается коэффициент капитализации методом Инвуда?
50. Как рассчитывается коэффициент капитализации методом Хоскольда?

51. Как рассчитывается коэффициент капитализации методом связанных инвестиций (техника инвестиционной группы)?
52. Перечислите методы определения ставки дисконтирования.
53. Как рассчитывается ставка дисконтирования методом кумулятивного построения?
54. Как определяется ставка дисконтирования по методу сравнения альтернативных инвестиций?
55. Как определяется ставка дисконтирования по методу мониторинга?
56. Как рассчитывается ставка дисконтирования методом выделения?
57. Какие методы оценки недвижимости существуют в доходном подходе в соответствии с ФСО №7?
58. Опишите метод прямой капитализации в соответствии с ФСО №7.
59. Опишите метод дисконтирования денежных потоков в соответствии с ФСО №7.
60. Опишите метод капитализации по расчетным моделям в соответствии с ФСО №7.
61. От чего зависит выбор между методами прямой капитализации и дисконтирования денежных потоков при оценке?
62. Назовите основные этапы расчета стоимости объекта оценки в методе прямой капитализации. Приведите формулу расчета.
63. Назовите преимущества метода прямой капитализации.
64. Назовите недостатки метода прямой капитализации.
65. Что означает процесс дисконтирования?
66. Расскажите об особенностях применения метода дисконтирования?
67. Что означает реверсия?
68. Когда применяется метод дисконтирования денежных потоков?
69. Перечислите этапы (алгоритм) метода дисконтирования.
70. Как определяется период прогнозирования в методе дисконтирования денежных потоков?

71. Что требуется выполнить при прогнозировании денежных потоков в методе дисконтирования денежных потоков?

72. Опишите способы расчета стоимости реверсии.

73. По какой формуле производится расчет стоимости объекта оценки в методе дисконтирования денежных потоков?

74. Что необходимо сделать со стоимостью реверсии в методе дисконтирования денежных потоков?

Тема 4. Затратный подход к оценке недвижимости.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью фронтального опроса:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-2	анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития

Вопросы для фронтального опроса

1. Особенности применения затратного подхода
2. Методы расчета стоимости воспроизводства и замещения
3. Расчет стоимости строительства
4. Определение износа объекта недвижимости

Тема 5. Методы оценки земельных участков.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью фронтального опроса:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ПК-4.1	осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах

Вопросы для фронтального опроса

1. Особенности оценки земельных участков.
2. Метод сравнения продаж

3. Метод выделения
4. Метод распределения
5. Метод капитализации земельной ренты
6. Метод остатка
7. Метод предполагаемого использования

Тема 6. Оценка земель сельскохозяйственного назначения.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью фронтального опроса:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ПК-4.1	осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах

Вопросы для фронтального опроса

1. Рентные отношения в сельском хозяйстве.
2. Особенности определения рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения
3. Оценка сельскохозяйственных угодий доходным подходом
4. Оценка сельскохозяйственных угодий сравнительным подходом

Тема 7. Согласование результатов оценки.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью фронтального опроса:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-3	организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество

Вопросы для фронтального опроса

1. Особенности согласования результатов оценки при определении рыночной стоимости недвижимости.
2. Метод анализа иерархий

Тема 8. Составление отчета об оценке.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью фронтального опроса:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-3	организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество

ПК-4.1	осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки
ПК-4.3	обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки
ПК-4.5	классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией
ПК-4.6	оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области

Вопросы для фронтального опроса

1. Требования к составлению отчета об оценке
2. Требования к содержанию отчета об оценке
3. Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки
4. Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов

Критерии оценки фронтального опроса:

Отвечает верно	3 балла
Отвечает с незначительными неточностями	2 балла
Отвечает с ошибками, которые при дополнительных вопросах исправляет	1 балл
Не может ответить	0 баллов

Составитель
к.э.н., доцент

Зав. кафедрой
проф., д.э.н.

Л.Г.Ибрагимов

Д.Р.Вахитов

8. ОФОРМЛЕНИЕ КОМПЛЕКТА ЗАДАНИЙ ДЛЯ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

Кафедра экономики

Комплект заданий для контрольной работы по дисциплине «Оценка недвижимого имущества»

Темы для контрольной работы: Организация оценочных работ

Перечень компетенций, проверяемых с помощью контрольной работы:

Индекс	Формулировка компетенции
ПК-4.1	осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах

Вариант 1

Задание 1. Объекты недвижимости, их основные элементы и характеристики.

Задание 2. Этапы оценки.

Задание 3.

Рассматриваются варианты застройки участка земли малоэтажным многоквартирным домом с целью получения дохода от его эксплуатации. Ставка дохода 12% годовых.

Первый вариант: 20-ти квартирный дом с трехкомнатными квартирами общей площадью по 100 м², себестоимость строительства 160 у.е./м². Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 400 у.е. в месяц.

Второй вариант: 15-ти квартирный дом с пятикомнатными квартирами общей площадью по 150 м², себестоимость строительства 150 у.е./м². Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 750 у.е. в месяц.

Третий вариант: 10-ти квартирный дом с восьмикомнатными квартирами общей площадью по 200 м², себестоимость строительства 140 у.е./м². Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 850 у.е. в месяц.

Операционные расходы на содержание зданий подобной серии – составляют в среднем 40% потенциального валового дохода.

Ставка дохода для земли составляет 10% годовых.

Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, определить показатель стоимости земли и доход, отнесенный к земле, выбрать вариант застройки.

Задание 4.

Рассматриваются варианты пристройки к существующему шестиквартирному дому с пятикомнатными квартирами. Архитектурные нормы позволяют два варианта пристроек.

Первый вариант предусматривает размещение в пристройке еще пяти дополнительных пятикомнатных квартир. Вариант оценивается строителями в

100000 у.е. Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 750 у.е. в месяц.

Второй вариант предусматривает размещение в пристройке четырех шестикомнатных квартир. Вариант оценивается строителями в 90000 у.е. Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 800 у.е. в месяц.

Потенциальный валовой доход существующего дома 60000 д.е. в год. Потери от недобора арендной платы 5%. Капиталовложения в существующий дом – 120000 д.е. Операционные расходы составляют в среднем 40% потенциального валового дохода.

Ставка дохода для земли составляет 10% годовых.

Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования обустроенного участка земли, норму прибыли на инвестиции и выбрать вариант использования.

Задание 5.

Рассматриваются варианты строительства коттеджа на участке земли площадью 12 соток при стоимости одной сотки – 2200 у.е.

Первый вариант – коттедж общей площадью 380 м², себестоимость строительства 275 у.е./м². Рыночная стоимость объекта – 180000 у.е.

Второй вариант – коттедж общей площадью 480 м², себестоимость строительства 255 у.е./м². Рыночная стоимость объекта – 185000 у.е.

Третий вариант – коттедж общей площадью 580 м², себестоимость строительства 220 у.е./м². Рыночная стоимость объекта – 195000 у.е.

Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, определить ожидаемую прибыль, рассчитать норму прибыли и выбрать вариант застройки.

Задание 6.

Существуют следующие варианты застройки земельного участка.

Вариант А (Бизнес-центр)

Ежегодный потенциальный валовой доход оценивается в 10,8 млн. руб., потери от недоиспользования и неплатежей должны составить 5%. Операционные расходы будут равны 1,9 млн. руб., резерв на замещение – 1,2 млн. руб. Стоимость строительства зданий и сооружений – 90,0 млн. руб. Коэффициент капитализации для строений – 23%. Коэффициент капитализации земли оценен в 15%.

Вариант Б (Торговый центр)

Ожидаемый товарооборот торгового центра (продажи) оцениваются в 160 млн. руб. Платежи по процентной аренде составляют 7% товарооборота. Операционные расходы будут равны 17% суммы получаемой арендной платы. Резерв на замещение составит 4,5 млн. руб. Стоимость строительства зданий и сооружений – 60 млн. руб. Коэффициент капитализации для строений – 23%. Коэффициент капитализации для земли – 15%.

Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования единого объекта недвижимости, определить стоимость единого объекта недвижимости, выбрать вариант застройки.

Вариант 2

Задание 1. Классификация объектов оценки.

Задание 2. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Задание 3.

Рассматриваются варианты строительства коттеджа на участке земли площадью 15 соток при стоимости одной сотки – 2000 у.е.

Первый вариант – коттедж общей площадью 400 м², себестоимость строительства 250 у.е./м². Рыночная стоимость объекта – 180000 у.е.

Второй вариант – коттедж общей площадью 500 м², себестоимость строительства 225 у.е./м². Рыночная стоимость объекта – 190000 у.е.

Третий вариант – коттедж общей площадью 600 м², себестоимость строительства 200 у.е./м². Рыночная стоимость объекта – 200000 у.е.

Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, определить ожидаемую прибыль, рассчитать норму прибыли и выбрать вариант застройки.

Задание 4.

Рассматриваются варианты застройки участка земли малоэтажным многоквартирным домом с целью получения дохода от его эксплуатации. Ставка дохода 12% годовых.

Первый вариант: 18-ти квартирный дом с трехкомнатными квартирами общей площадью по 92 м², себестоимость строительства 162 у.е./м². Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 420 у.е. в месяц.

Второй вариант: 12-ти квартирный дом с пятикомнатными квартирами общей площадью по 142 м², себестоимость строительства 152 у.е./м². Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 770 у.е. в месяц.

Третий вариант: 9-ти квартирный дом с семикомнатными квартирами общей площадью по 192 м², себестоимость строительства 142 у.е./м². Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 870 у.е. в месяц.

Операционные расходы на содержание зданий подобной серии – составляют в среднем 40% потенциального валового дохода.

Ставка дохода для земли составляет 10% годовых.

Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, определить показатель стоимости земли и доход, отнесенный к земле, выбрать вариант застройки.

Задание 5.

Рассматриваются варианты пристройки к существующему шестиквартирному дому с пятикомнатными квартирами. Архитектурные нормы позволяют два варианта пристроек.

Первый вариант предусматривает размещение в пристройке еще пяти дополнительных пятикомнатных квартир. Вариант оценивается строителями в 95000 у.е. Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 730 у.е. в месяц.

Второй вариант предусматривает размещение в пристройке четырех шестикомнатных квартир. Вариант оценивается строителями в 85000 у.е. Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 770 у.е. в месяц.

Потенциальный валовой доход существующего дома 55000 д.е. в год. Потери от недобора арендной платы 3%. Капиталовложения в существующий дом – 115000 д.е. Операционные расходы составляют в среднем 40% действительного валового дохода.

Ставка дохода для земли составляет 10% годовых.

Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования обустроенного участка земли, норму прибыли на инвестиции и выбрать вариант использования.

Задание 6.

Вы были наняты для оценки участка земли в коммерческом зонировании небольшой фирмой. Зонирование разрешает, а физические характеристики участка идеальны для большого супермаркета, гостиницы, театра или сети торговых магазинов. Ваши исследования открыли следующую информацию.

1 вариант - большой супермаркет:

Стоимость новых улучшений – 650000 у.е.

Чистый операционный доход – 105000 у.е.

Норма прибыли улучшений - 12%

(коэффициент капитализации)

Коэффициент капитализации для земли - 10%

2 вариант - гостиница:

Стоимость новых улучшений – 750000 у.е.

Чистый операционный доход – 126000 у.е.

Норма прибыли улучшений – 16%

(коэффициент капитализации)

Коэффициент капитализации для земли – 10%

3 вариант - Театр:

Стоимость новых улучшений – 950000 у.е.

Чистый операционный доход – 130000 у.е.

Норма прибыли улучшений - 12%

(коэффициент капитализации)

Коэффициент капитализации для земли -10%.

Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, определить показатель стоимости земли и доход, отнесенный к земле, выбрать вариант застройки.

Темы для контрольной работы: Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью контрольной работы:

Индекс	Формулировка компетенции
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки

Вариант 1

Задание 1. Особенности применения сравнительного подхода.

Задание 2. Суть поправок и способы их внесения.

Задание 3.

Применение правила корректировки, основанного на процентных поправках.

В таблице представлены данные по объекту-аналогу.

Характеристики объекта-аналога.

1	Цена проданного объекта	110 000 д.е.
2	Дата продажи	2 месяца назад (рост цен на рынке составляет 2% в месяц)
3	Местоположение объекта-аналога	на 3% хуже, чем у объекта оценки
4	Удобства объекта-аналога	на 9% лучше
5	Состояние объекта-аналога	на 4% хуже
6	Экология объекта-аналога	на 1% лучше

Требуется: определить независимую и кумулятивную поправки, общую поправку и скорректированную стоимость объекта, используя корректировочную таблицу.

Задание 4

Применение правила корректировки, основанного на стоимостных показателях.

В таблице представлены данные по объекту-аналогу.

Характеристики объекта оценки и объекта-аналога.

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог	Корректировка, д.е.
Продажная цена, д.е.		134 000	
Бассейн	нет	есть	12 000
Ландшафт	хуже	лучше	5 000
Размер участка	меньше	больше	1 000
Финансирование	рыночное	рыночное	
Телефон	есть	нет	1 300
Гараж	есть	нет	4 200
Вода	есть	нет	4 000
Электричество	есть	есть	4 000
Газ	есть	нет	3 100

Требуется: пользуясь правилом корректировки рассчитать на основе приведенных данных стоимость объекта-оценки с помощью корректировочной таблицы.

Задание 5

Определите стоимость объекта недвижимости методом мультипликатора валовой ренты.

Объект оценки индивидуальный жилой дом, расположенный в курортной зоне. Потенциальный валовой доход составляет 4220 д.е. в год. Проведенный оценщиком анализ сделок купли-продажи аналогичных домов в том же районе выявил следующие достоверные данные, которые представлены в таблице.

Данные для расчета мультипликатора валовой ренты.

Аналогичные объекты	Цена, д.е.	Чистый операционный доход, д.е.
Жилой дом 1	63 700	3 900

Жилой дом 2	66 700	4 200
Жилой дом 3	58 000	3 800

Требуется: рассчитать мультипликатор валовой ренты и определить стоимость индивидуального жилого дома.

Задание 6

Оцените офис. Оценщиком выявлены 3 значимые характеристики, определяющие воздействие на цену: 1) удаленность от центра (измеряется в минутах езды на автомобиле с интервалом 3 минуты); 2) качество строительства здания (измеряется по 3-х бальной шкале, 3 балла – наивысший уровень); 3) наличие в здании современных коммуникаций (либо есть, либо нет). Оценщиком выявлены 7 сопоставимых объектов, которые недавно были проданы см. табл.

Объекты	Удаленность, мин	Качество, балл	Коммуникации (есть –1/ нет –0)	Цена
Объект оценки	3	2	1	
1	0	2	0	750
2	3	1	1	690
3	3	2	0	680
4	3	2	1	700
5	3	3	1	710
6	6	2	0	600
7	0	2	1	760

Задание 7

Определение корректировки в денежном выражении с использованием метода парных продаж.

Определить поправку на наличие бани, расположенной на земельном участке с индивидуальным жилым домом, с учетом имеющихся у оценщика данных по парным продажам:

Объекты	Цена				
	1 пара	2 пара	3 пара	4 пара	5 пара
Дом с баней	95 000	98 000	94 000	97 000	93 000
Дом без бани	78 000	79 000	74 500	78 000	74 000

Требуется: определить поправку на наличие бани с использованием среднеарифметического, модального и медианного значения. Сделать аналитическое заключение о величине поправки.

Вариант 2

Задание 1. Выбор объектов-аналогов.

Задание 2. Методы оценки.

Задание 3.

Применение правила корректировки, основанного на стоимостных показателях.

В таблице представлены данные по объекту-аналогу.

Характеристики объекта оценки и объекта-аналога.

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог	Корректировка, тыс. руб.
Продажная цена, тыс. руб.		5200,0	
Баня	нет	есть	360,0
Ландшафт	хуже	лучше	500,0
Размер участка	меньше	больше	200,0
Телефон	есть	нет	5,0
Гараж	есть	нет	380,0
Вода	есть	нет	140,0
Электричество	есть	есть	300,0
Газ	есть	нет	310,0

Требуется: пользуясь правилом корректировки рассчитать на основе приведенных данных стоимость объекта-оценки с помощью корректировочной таблицы.

Задание 4.

Определите стоимость объекта недвижимости методом валовой ренты.

Потенциальный валовой доход объекта оценки составляет 1,3 млн. рублей в год. Оценщик обладает следующей информацией:

- продажная цена: объект А – 10 млн. рублей, объект В – 12 млн. рублей, объект С – 14 млн. рублей;

- потенциальный валовой доход в год: объект А – 1 млн. рублей, объект В – 1,1 млн. рублей, объект С – 1,3 млн. рублей.

Примечание: При расчете мультипликатора валовой ренты после запятой округление осуществить до двух знаков.

Задание 5.

Объект оценки генерирует чистый операционный доход в размере 40000 д.е. в год. Проведенный оценщиком анализ сделок купли-продажи аналогичных домов в том же районе выявил следующие достоверные данные см. таблицу.

Объекты-аналоги	Чистый доход, д.е.	Цена, д.е.
Аналог 1	42000	462 000
Аналог 2	42500	446 250
Аналог 3	43000	451 500
Аналог 4	44000	462 000
Аналог 5	45000	450 000

Требуется: рассчитать мультипликатор валовой ренты с использованием среднеарифметического, модального и медианного значения. Сделать аналитическое заключение о величине мультипликатора валовой ренты и определить с помощью мультипликатора валовой ренты стоимость индивидуального жилого дома.

Задание 6.

Определите стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж.

Объект оценки находится в жилой зоне. Оценщиком выявлено 3 объекта-аналога. Исходные данные представлены в таблице.

№	Наименование показателя	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
1	Месторасположение	Жилая зона	Центр	Жилая зона	Окраина

	объекта				
2	Цена продажи, руб.		3 100 000	2 500 000	1 800 000
3	Общая площадь, м ²	42,0	45,0	40,0	37,0
7	Время продажи	Дата оценки	1 месяца назад	2 месяц назад	1 месяц назад
8	Материалы стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
9	Физический износ	20%	5%	10%	20%

Примечание: по остальным элементам сравнения существенных различий оценщиком не выявлено.

Рост цен оценщиком выявлен в размере 1% в месяц. В центре объекты недвижимости в среднем дороже на 5%, на окраине дешевле на 8% по сравнению с жилой зоной. Панельные дома в среднем дешевле кирпичных домов на 6%.

Задание 7.

Определить независимую и кумулятивную поправки, общую поправку и скорректированную стоимость объекта, используя корректировочную таблицу.

Имеются сравнительные данные по объектам:

1	Цена проданного объекта	200 000 д.е.
2	Дата продажи	3 месяца назад (рост цен на рынке составляет 2% в месяц)
3	Местоположение объекта-аналога	на 6% хуже, чем у объекта оценки
4	Удобства объекта-аналога	на 9% лучше, чем у объекта оценки
5	Состояние объекта-аналога	на 4% хуже, чем у объекта оценки
6	Экология объекта-аналога	на 2% лучше, чем у объекта оценки

Темы для контрольной работы: Доходный подход к оценке недвижимости.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью контрольной работы:

Индекс	Формулировка компетенции
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки

Вариант 1

Задание 1. Особенности применения доходного подхода.

Задание 2. Определение коэффициента капитализации или ставки дисконтирования.

Задание 3.

Рассчитать коэффициент капитализации. Требуемая ставка дохода – 18%.

Безрисковая ставка доходности – 9%. Возврат инвестиций – по методу Инвуда.

Срок жизни здания – 5 лет.

Задание 4.

Определите стоимость объекта недвижимости методом капитализации, если известно, что объект оценки будет иметь чистый операционный доход в размере 200 000 рублей в год. Существует следующая информация об объектах аналогов. Объект А был продан за 1,2 млн. рублей, а его чистый операционный доход составляет 300 тыс. рублей. Объект В: цена – 1,5 млн. рублей; чистый

операционный доход – 400 тыс. рублей. Объект С: цена – 1,1 млн. рублей; чистый операционный доход – 250 тыс. рублей.

Примечание: При расчете коэффициента капитализации после запятой округление осуществить до трех знаков.

Задание 5.

После капитального ремонта административного здания ожидается получение следующих чистых операционных доходов: в 1-ый год 100 д.е., во 2-й год 120 д.е., в 3-й год 140 д.е., в 4-й год 160 д.е. После чего здание будет продано за 2000 д.е. Ставка дисконтирования установлена на уровне 20%. Какова оценочная стоимость административного здания?

Задание 6.

Определите чистый операционный доход для целей оценки. Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 5200 м². Арендная плата составляет 1200 руб./м² в месяц. Прочие доходы составляют 820000 руб. в год. Потери от недостачи торговых помещений в аренду составляет 8%. Амортизационные отчисления составляют 980000 руб. в год. Доходность инвестиций составляет 20% годовых. Коммунальные расходы составляют 12% от потенциального валового дохода. Налог на прибыль 20%. Расходы на управление – 8% от действительного валового дохода. Расходы собственника – 800000 руб. Резервы затрат капитального характера – 20000 руб. в месяц.

Задание 7.

Стоимость ремонта кровли – 270000 руб., длительность межремонтного периода – 10 лет. Рассчитать величину годового резерва на замещение предметов с коротким сроком службы, если инвестор рассчитывает получить 10% годового дохода.

Вариант 2

Задание 1. Основные этапы и процедуры оценки.

Задание 2. Методы оценки.

Задание 3.

Рассчитать коэффициент потерь от недостачи офисных помещений. Среднегодовая оборачиваемость офисных помещений – 30%, средний срок простоя офисных помещений – 2 месяца.

Задание 4.

Определите стоимость объекта недвижимости методом капитализации.

Объект оценки торговое здание. Годовой чистый операционный доход ожидается на уровне 60000 тыс. руб. Коэффициент капитализации оценщиком определен в 0,18 (или 18% годовых).

Требуется: рассчитать стоимость торгового здания.

Задание 5.

Оцените здание торгового центра, расположенного в районе со снижающейся привлекательностью. Известно, что доходы через 3 года будут стабильными и составят 120 д.е. Объект будет продан через 3 года, чистые операционные доходы составят в 1-ый год 150 д.е., 2-ый год 130 д.е. Ставка дисконтирования 10% годовых. Какова оценочная стоимость торгового центра?

Задание 6.

Определите стоимость офисного здания методом капитализации. Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 1000 м². Арендная плата в год составляет 6000 д.е./м². Прочие доходы составляют 100000 д.е. в год. Потери от недостачи офисов в аренду составляет 5% от потенциального валового дохода, не включая прочие доходы. Срок физической жизни административного здания 100 лет. Доходность инвестиций определена в 20% годовых. Операционные расходы составляют в размере 20% от потенциального валового дохода. Налог на прибыль 20%. Коэффициент капитализации рассчитать по методу Ринга.

Задание 7.

Рассчитать коэффициент капитализации. Требуемая ставка дохода – 15%. Безрисковая ставка доходности – 8%. Возврат инвестиций – по методу Ринга. Срок жизни здания – 100 лет.

Темы для контрольной работы: Затратный подход к оценке недвижимости.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью контрольной работы:

Индекс	Формулировка компетенции
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки

Вариант 1

Задание 1. Особенности применения затратного подхода.

Задание 2. Расчет стоимости строительства.

Задание 3. Определить стоимость магазина с помощью затратного подхода, если стоимость земельного участка составляет 150000 д.е., полная стоимость воспроизводства магазина равна 1000000 д.е., общий износ здания составляет 10% от стоимости воспроизводства?

Вариант 2

Задание 1. Методы расчета стоимости воспроизводства и замещения.

Задание 2. Определение износа объекта недвижимости.

Задание 3. Определить затратным подходом стоимость детского сада, если известно площадь 500 м², стоимость 1 м² составляет 8000 д.е., площадь подсобных помещений 100 м², стоимость 1 м² составляет 6000 д.е., стоимость всех других сооружений 500000 д.е. Физический износ зданий составляет: неустранимый износ 920000 д.е., устранимый 150000 д.е. Рыночная стоимость земельного участка составляет 1000000 д.е.

Темы для контрольной работы: Методы оценки земельных участков.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью контрольной работы:

Индекс	Формулировка компетенции
--------	--------------------------

ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки
--------	---

Вариант 1

Задание 1. Метод сравнения продаж.

Задание 2. Метод капитализации земельной ренты

Задание 3. Оцените стоимость земельного участка под типовым зданием, методом выделения. Площадь земельного участка и соответственно здания составляет 1000 м². Стоимость 1 м² единого объекта недвижимости (земельный участок и здание), определенная методом сравнения продаж, составляет 30000 рублей. Год постройки здания 1.04.1986г. Дата проведения оценки 1.04.2006г. Затраты на строительство аналогичного здания на дату оценки составляет 25000 рублей за 1 м². Срок экономической жизни здания 100 лет.

Задание 4. Оцените стоимость земельного участка методом остатка для земли. Рыночная стоимость здания, определенная затратным подходом составляет 20 млн. рублей, срок эксплуатации здания 50 лет, ставка дохода 15% годовых. Коэффициент капитализации для земли 10%. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 4 млн. рублей в год.

Вариант 2

Задание 1. Метод выделения.

Задание 2. Метод остатка.

Задание 3. Требуется оценить массив земли общей площадью 120 соток, который застройщик планирует разделить на 10 участков, площадью 12 соток каждый. Предполагаемая цена продажи одного участка 50 000 рублей. При этом будут иметь место следующие издержки:

№	Наименование издержек	Стоимость работ, руб.	Период расходов
1	Планировка, расчистка, инженерные сети, проектирование	50 000	Первый год
2	Управление, охрана, контроль	48 000	Ежегодно
3	Накладные расходы и прибыль подрядчика	17 000	Первый год
4	Текущие расходы (налоги, страхование)	2 000	Ежегодно
5	Прибыль предпринимателя	18 000	Ежегодно

Схема продажи участков: в течение 1 года - 5 участков, в течение 2 года - 5 участка.

Ставка дисконтирования для данного типа инвестиций определена в 12%.

Задание 4. Оцените стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости, методом распределения. Цена продажи единого объекта недвижимости (земельный участок с типичной застройкой), составляет 10 000 тыс. рублей. Существует следующая информация об продажах аналогичных единых объектов недвижимости, расположенных в этом же районе: единый объект недвижимости А был продан за 10 500 тыс. рублей, в том числе цена земельного участка составила 2 310 тыс. рублей; объект Б 9800

тыс. рублей, в т.ч. цена земельного участка 2 205 тыс. рублей; объект В 10 400 тыс. рублей, в т.ч. цена земельного участка 2 236 тыс. рублей.

Вариант 3

Задание 1. Метод распределения.

Задание 2. Метод предполагаемого использования.

Задание 3. Оцените стоимость земельного участка методом капитализации земельной ренты, если участок был недавно сдан в аренду с условием отнесения всех эксплуатационных расходов на арендатора сроком на 49 лет. Арендная плата составляет 60000 рублей в год. Коэффициент капитализации равен 12%.

Задание 4. Оцените свободный земельный участок методом сравнения продаж по состоянию на 1.01.2006г., расположенный в районе жилой застройки города. Общая площадь участка 0,3 га. Целевое назначение – строительство магазина. Для сравнения выбрано 3 участка, проданных на местном рынке, с таким же целевым назначением. Характеристики сравниваемых участков приведены в таблице.

Участок	№1	№2	№3
Цена продажи, руб.	407000	610500	518700
Размер участка, га	0,2	0,25	0,3
Время продажи, дата/мес./год	1.11.2005	1.12.2005	1.10.2005
Местоположение	Район жилой застройки	Центр города	Промышленная зона
Физические характеристики	Не выявлено	Не выявлено	Рельеф неровный

По остальным элементам сравнения участки не имеют существенных различий.

Поправки:

по времени продажи – рост цен на рынке земельных участков в 2005 году увеличивался ежемесячно на 1%;

по местоположению - земельные участки, расположенные в центре города в среднем выше стоимости земельных участков, расположенных в районе жилой застройки на 10%, в промышленной зоне ниже по сравнению с районом жилой застройки на 10%;

- по физическим характеристикам – неровный рельеф местности уменьшает стоимость земельного участка на 3%.

Темы для контрольной работы: Оценка земель сельскохозяйственного назначения.

Перечень компетенций, проверяемых с помощью контрольной работы:

Индекс	Формулировка компетенции
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки

Вариант 1

Задание 1. Рентные отношения в сельском хозяйстве.

Задание 2. Оценка сельскохозяйственных угодий доходным подходом.

Вариант 2

Задание 1. Особенности определения рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Задание 2. Оценка сельскохозяйственных угодий сравнительным подходом.

Критерии оценки контрольной работы:

Выполняет работу верно	3 балла
Выполняет работу с незначительными неточностями	2 балла
Выполняет работу с ошибками, которые при дополнительных вопросах исправляет	1 балл
Не может выполнить работу	0 баллов

Составитель
к.э.н., доцент



Л.Г.Ибрагимов

9. ОФОРМЛЕНИЕ ТЕМ ДЛЯ ДОКЛАДОВ

Кафедра экономики

Перечень компетенций, проверяемых с помощью докладов:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-1	понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес
ОК-2	анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности
ОК-3	организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество
ОК-4	решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ОК-6	работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями
ОК-7	самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации
ОК-8	быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности
ОК-9	уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции
ОК-10	соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда
ПК-4.1	осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки
ПК-4.3	обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки
ПК-4.4	рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками
ПК-4.5	классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией
ПК-4.6	оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области

Темы докладов

по дисциплине «Оценка недвижимого имущества»

1. Саморегулируемые организации оценщиков: цели, задачи, функции.
2. Национальный совет по оценочной деятельности.
3. Международные стандарты оценки.
4. Имущественная ответственность оценщика.
5. Общероссийская Общественная Организация "Российское общество оценщиков" ("РОО").
6. Некоммерческое партнёрство «Сообщество специалистов-оценщиков» (НП "СМАОс")
7. Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки" (НП "СРО АРМО")
8. Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация оценщиков "СИБИРЬ" (НП СРО "СИБИРЬ")
9. Некоммерческое партнерство «Межрегиональный Союз Оценщиков» (НП "МСО")
10. Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов оценщиков" (НП СРО НКСО")
11. Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков" (НП "ОПЭО")
12. Российские рейтинговые агентства
13. Рейтинговое агентство Moody's
14. Рейтинговое агентство Standard & Poor's
15. Рейтинговое агентство Fitch
16. Содержание работы оценщика по сбору и анализу информации для проведения оценки
17. Обязательность проведения оценки объектов оценки
18. Основные функции, права и обязанности саморегулируемой организации оценщиков
19. Надзор за саморегулируемой организацией оценщиков
20. Уполномоченные федеральные, региональные (субъекты Федерации) и муниципальные органы их функции и полномочия

Рекомендации по подготовке доклада.

Объем: не менее 7 страниц.

Количество использованных источников: не менее 3 за последние 3 года.

Процедура доклада:

- устное выступление,
- презентация с последующим обсуждением.

Критерии оценивания:

- соответствие заявленной теме – 1 балл,
- логичность и последовательность изложения материала – 2 балла,

- способность к работе с информационными источниками – 1 балл,
 - способность к анализу – 3 балла,
 - умение формулировать выводы – 3 балла.
- Итого: максимум 10 баллов.

Критерии оценки контрольной работы:

оформление презентации (наглядность, информативность)	1 балл
логичность и последовательность изложения материала	1 балл
способность к работе с информационными источниками	1 балл
способность к анализу	1 балл
умение формулировать выводы	1 балл
Итого:	максимум 5 баллов

Составитель
к.э.н., доцент



Л.Г.Ибрагимов

10.ТЕСТЫ

Тема 1. Организация оценочных работ

Перечень компетенций, формируемых с помощью тестов:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-1	понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес
ОК-3	организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ОК-6	работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями
ОК-7	самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации
ОК-8	быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности
ОК-10	соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда
ПК-4.1	осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки
ПК-4.3	обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки
ПК-4.5	классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией
ПК-4.6	оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области

1. Статья 130 Гражданского кодекса РФ определяет «недвижимость» следующим образом:

- 1) недвижимыми имуществоми признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги
- 2) к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства
- 3) к недвижимым вещам относятся земельные участки и все, что находится под ними с проекцией к центру земли, и всё, что находится над ними, продленное в

бесконечность, включая постоянные объекты, присоединенные к ним природой (деревья, вода и др.) или человеком, а также права на эти объекты

2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, являются:

- 1) движимым имуществом
- 2) имущественным комплексом
- 3) объектом недвижимости
- 4) улучшениями

3. Регистрация прав на движимые вещи:

- 1) не требуется, кроме случаев, указанных в законе
- 2) осуществляется по усмотрению правообладателя
- 3) является обязательной независимо от вещи

4. Что не является синонимом понятию «недвижимость» согласно ст. 130 ГК РФ:

- 1) недвижимое имущество
- 2) недвижимая вещь
- 3) объект недвижимости

5. В соответствии с Гражданским кодексом РФ к «недвижимости» приравнены следующие объекты, подлежащие государственной регистрации (выберите ошибочный вариант ответа)

- 1) автотранспорт
- 2) воздушные суда
- 3) морские суда
- 4) суда внутреннего плавания
- 5) космические объекты

6. Что из перечисленного является «недвижимостью» как сложный объект:

- 1) земельный участок
- 2) здание
- 3) предприятие как имущественный комплекс
- 4) помещение

7. Что не характерно для понятия «недвижимая вещь», определенного

Гражданским кодексом РФ

- 1) объекты прочно связаны с землей
- 2) перемещение объектов без несоразмерного ущерба их назначению невозможно
- 3) объекты, имеющие ценность, включая деньги и ценные бумаги

8. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» под «объектом недвижимости» понимается:

- 1) участки недр, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты
- 2) имущественный комплекс
- 3) земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства

9. Что не является «объектом недвижимости» согласно Федеральному закону от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

- 1) помещения
- 2) участки недр
- 3) сооружения
- 4) объекты незавершенного строительства
- 5) здания

10. Что не является «объектом недвижимости» согласно Федеральному закону от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

- 1) сооружения
- 2) объекты незавершенного строительства
- 3) имущественный комплекс
- 4) помещения
- 5) земельные участки

Тема 2. Сравнительный подход к оценке недвижимости

Перечень компетенций, формируемых с помощью тестов:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-2	анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ОК-9	уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции
ПК-4.1	осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки

1. Сравнительный подход

- 1) определение стоимости объекта, когда стоимость не должна превышать затраты на получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного объекта
- 2) применяется, когда покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод
- 3) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах
- 4) выявление закономерностей оценщиком расчета стоимости продаваемых объектов недвижимости на рынке недвижимости

2. Сравнительный подход применяется, когда

- 1) существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства
- 2) существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы объекта оценки
- 3) существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов

3. Если существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, применяется

- 1) затратный подход
- 2) доходный подход
- 3) сравнительный подход

4. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен (убрать лишнее):

- 1) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения
- 2) установить период прогнозирования
- 3) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения
- 4) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

5. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен (убрать лишнее):

- 1) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

- 2) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения
- 3) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов
- 4) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования в стоимость на дату оценки

6. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен (убрать лишнее):

- 1) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения
- 2) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования
- 3) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения
- 4) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

7. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен (убрать лишнее):

- 1) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения
- 2) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения
- 3) определить ставку дисконтирования
- 4) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

8. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается

- 1) объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- 2) земельный участок, здание, сооружение, объекты незавершенного строительства
- 3) имущество, подлежащее передаче, продаже, мене и т.п.

9. Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, является

- 1) объектом-аналогом
- 2) объектом недвижимости
- 3) объектом оценки
- 4) недвижимостью

10. Не является базовым принципом в сравнительном подходе к оценке недвижимости

- 1) принцип остаточной продуктивности
- 2) принцип замещения
- 3) принцип полезности
- 4) принцип вклада

Тема 3. Доходный подход к оценке недвижимости

Перечень компетенций, формируемых с помощью тестов:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-2	анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности
ОК-4	решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ПК-4.1	осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки

1. Доходный подход

- 1) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- 2) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- 3) действия субъектов, осуществляющих на рынке сделки купли-продажи по аналогии, то есть основываясь на информации об аналогичных сделках
- 4) выявление закономерностей оценщиком расчета стоимости продаваемых объектов недвижимости на рынке недвижимости

2. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки это

- 1) затратный подход
- 2) доходный подход
- 3) сравнительный подход

3. Доходный подход применяется, когда

- 1) существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства
- 2) существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы объекта оценки
- 3) существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов

4. Если существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, применяется

- 1) затратный подход
- 2) доходный подход
- 3) сравнительный подход

5. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен (убрать лишнее):

- 1) установить период прогнозирования
- 2) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования
- 3) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения
- 4) определить ставку дисконтирования
- 5) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования в стоимость на дату оценки

6. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен (убрать лишнее):

- 1) установить период прогнозирования
- 2) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования
- 3) определить ставку дисконтирования
- 4) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения

7. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен (убрать лишнее):

- 1) установить период прогнозирования
- 2) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

- 3) определить ставку дисконтирования
- 4) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам
- 5) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования в стоимость на дату оценки

8. В доходном подходе под периодом прогнозирования понимается:

- 1) период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов
- 2) срок использования объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
- 3) дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
- 4) время, в течение которого определяется вид стоимости объекта оценки

9. Потенциальный валовой доход равен

- 1) разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду
- 2) доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы
- 3) разности действительного валового дохода и операционных расходов

10. Потенциальный валовой доход не зависит от

- 1) площади объекта оценки
- 2) уровня операционных расходов
- 3) установленной арендной ставки

Тема 4. Затратный подход к оценке недвижимости

Перечень компетенций, формируемых с помощью тестов:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-2	анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ОК-9	уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки
ПК-4.4	рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками

1. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний это

- 1) затратный подход
- 2) доходный подход
- 3) сравнительный подход

2. Затратный подход применяется, когда

- 1) существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства
- 2) существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы объекта оценки
- 3) существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов

3. Если существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства, применяется

- 1) затратный подход
- 2) доходный подход
- 3) сравнительный подход

4. Затратный подход

- 1) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- 2) применяется, когда покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод
- 3) действия субъектов, осуществляющих на рынке сделки купли-продажи по аналогии, то есть основываясь на информации об аналогичных сделках
- 4) выявление закономерностей оценщиком расчета стоимости продаваемых объектов недвижимости на рынке недвижимости

5. Какой из подходов к оценке требует отдельной оценки стоимости земли

- 1) рыночный
- 2) доходный
- 3) затратный
- 4) капитализации доходов

6. Затратный подход показывает

- 1) оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка

- 2) расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости
- 3) установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей

7. Назовите излишний этап оценки недвижимости при затратном подходе

- 1) расчет рыночной стоимости земельного участка
- 2) расчет стоимости возведения новых аналогичных оцениваемым зданиям и сооружений
- 3) расчет чистого операционного дохода
- 4) определение величины всех видов износа
- 5) уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения реальной стоимости здания

8. Назовите излишний этап оценки недвижимости при затратном подходе

- 1) расчет рыночной стоимости земельного участка
- 2) расчет стоимости возведения новых аналогичных оцениваемым зданиям и сооружений
- 3) определение величины всех видов износа
- 4) определение ставки капитализации или ставки дисконтирования
- 5) добавление к рассчитанной реальной стоимости здания и сооружений стоимости земельного участка

9. Сфера применения затратного подхода (выберите наименее неприемлемый вариант)

- 1) оценка новых или недавно построенных объектов
- 2) оценка объектов незавершенного строительства
- 3) оценка объектов с целью определения его доходности
- 4) оценка на пассивных рынках
- 5) определение варианта наилучшей и наиболее эффективной застройки земли

10. Сфера применения затратного подхода (выберите наименее неприемлемый вариант)

- 1) переоценке основных фондов
- 2) оценка в целях страхования
- 3) оценка зданий специального назначения
- 4) оценка на активных рынках
- 5) определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости как улучшенной

Тема 5. Методы оценки земельных участков

Перечень компетенций, формируемых с помощью тестов:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ПК-4.1	осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки
ПК-4.4	рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками

1. Какой из методов оценки земельного участка применяется только для застроенных земельных участков

- 1) метод остатка
- 2) метод распределения
- 3) метод сравнения продаж

2. Какой из методов оценки земельного участка применяется только для застроенных земельных участков

- 1) метод выделения
- 2) метод капитализации земельной ренты
- 3) метод предполагаемого использования

3. Специально для целей налогообложения земельных участков существует

- 1) метод предполагаемого использования
- 2) метод капитализации земельной ренты
- 3) методика кадастровой оценки земель
- 4) метод остатка

4. Укажите какой из методов указан ошибочно, если оцениваемый земельный участок приносит доход

- 1) метод предполагаемого использования
- 2) метод капитализации земельной ренты
- 3) метод распределения
- 4) метод остатка

5. Условием применения метода распределения является

- 1) возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка
- 2) возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход
- 3) наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости

6. В каком из методов оценки не требуется корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки

- 1) метод выделения
- 2) метод капитализации земельной ренты
- 3) метод сравнения продаж
- 4) метод распределения

7. Если объект недвижимости оценивается для целей продажи, залога, вклада в уставной капитал предприятия, дарения и т.п., то это является

- 1) индивидуальной оценкой
- 2) массовой оценкой
- 3) экономической оценкой

8. Если объекты недвижимости включены в крупные совокупности, а оценка производится для целей налогообложения, то это является

- 1) индивидуальной оценкой
- 2) массовой оценкой
- 3) оценкой для конкретного инвестора

9. Условием применения метода сравнения продаж при оценке земельного участка является

- 1) возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка
- 2) возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход
- 3) наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости
- 4) наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого

10. Условием применения метода выделения является

- 1) возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка
- 2) наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок
- 3) наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости
- 4) возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход

Тема 6. Оценка земель сельскохозяйственного назначения

Перечень компетенций, формируемых с помощью тестов:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-5	осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки
ПК-4.4	рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками

1. В процессе сельскохозяйственного производства земля выступает

- 1) средством труда
- 2) предметом труда
- 3) предметом и средством труда

2. Когда производственный процесс направлен на обработку почвы и заключается в поддержании или повышении ее плодородия, земля выступает в качестве

- 1) средства труда
- 2) предмета труда
- 3) предмета и средства труда
- 4) предмета личного потребления

3. Как условие и основа всей технологии сельскохозяйственного производства земля

- 1) средство труда
- 2) предмет труда
- 3) предмет и средство труда
- 4) предмет личного потребления

4. Какое из утверждений является правильным

- 1) земли сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации не могут находиться в частной собственности
- 2) самые высокие цены за один гектар земли приходятся на земли сельскохозяйственного назначения, поскольку в сельском хозяйстве земля является главным средством производства, в отличие от городских земель, и предназначена для производства сельскохозяйственной продукции
- 3) в городах существует обязательность учета землеустроительных и градостроительных требований, что влияет на спрос на земельные участки

5. Условием применения метода капитализации земельной ренты является

- 1) возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка
- 2) наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок

3) наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Тема 7. Согласование результатов оценки

Перечень компетенций, формируемых с помощью тестов:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-3	организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество
ПК-4.3	обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки

1. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем

- 1) расчета стоимости объекта оценки при использовании методов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных методов к оценке
- 2) расчета среднеарифметического значения, полученных с использованием трех основных подходов
- 3) расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

2. Назовите этапы оценки (выберите ошибочный вариант)

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- 4) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
- 5) подготовка доклада об оценке

3. Назовите этапы оценки (выберите ошибочный вариант)

- 1) переговоры по определению стоимости работ
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- 4) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
- 5) составление отчета об оценке

4. Назовите этапы оценки (выберите ошибочный вариант)

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
- 2) определение вида стоимости объекта оценки
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- 4) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
- 5) составление отчета об оценке

5. Назовите этапы оценки (выберите ошибочный вариант)

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- 3) уточнение цели оценки
- 4) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
- 5) составление отчета об оценке

Тема 8. Составление отчета об оценке

Перечень компетенций, формируемых с помощью тестов:

Индекс	Формулировка компетенции
ОК-3	организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество
ОК-8	быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности
ПК-4.1	осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК-4.2	производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки
ПК-4.3	обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки
ПК-4.5	классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией
ПК-4.6	оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области

1. Датой оценки стоимости предприятия (бизнеса) может быть:

- 1) конкретная дата
- 2) событие, время свершения которого еще не определено
- 3) несколько дат

2. Датой оценки стоимости предприятия (бизнеса) является:

- 1) дата, по состоянию на которую произведена оценка

- 2) дата сдачи отчета об оценке
 - 3) дата заключения договора на проведение оценки
3. Использование для целей оценки итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса) возможно в течение:
- 1) трех месяцев с даты составления отчета об оценке
 - 2) шести месяцев с даты составления отчета об оценке
 - 3) шести месяцев с даты оценки
4. Основанием для проведения оценки объекта оценки согласно Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» является:
- 1) заявка заказчика о проведении оценки
 - 2) отчет об оценке
 - 3) договор между оценщиком и заказчиком
5. Договор между оценщиком и заказчиком на проведение работ по оценке стоимости предприятия (бизнеса):
- 1) может быть заключен в устной форме
 - 2) заключается только в письменной форме и требует нотариального удостоверения
 - 3) заключается только в письменной форме и не требует нотариального удостоверения

Критерии оценки тестов (за 10 тестов):

8-10 правильных ответов	3 балла
5-7 правильных ответов	2 балла
2-4 правильных ответов	1 балл
0-1 правильных ответов	0 баллов

Составитель
к.э.н., доцент



Л.Г.Ибрагимов