Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация

 **«УРАЛЬСКИЙ ПРОМЫШЛЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ТЕХНИКУМ»**

**Комплект контрольно-оценочных средств**

**по учебной дисциплине**

**«Теория оценки»**

основной профессиональной образовательной программы

по специальности СПО

21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

(базовой подготовки)

Екатеринбург, 2014

Комплект контрольно-оценочных средств разработан на основе Федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» (базовой подготовки) программы учебной дисциплины «Теория оценки»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
|  ОДОБРЕНА цикловой комиссией геодезии и землеустройстваПредседатель комиссии\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.П.КуликоваПротокол № 1от «25» августа 2014г. | Рабочая программа учебной дисциплины разработана на основе ФГОС СПО по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» (базовая подготовка). *УТВЕРЖДАЮ*Заместитель директора по учебной работе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.Б. Чмель «28» августа 2014 г. |

 | УТВЕРЖДАЮЗаместитель директора по учебной работе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.Б. Чмель«28» августа 2014 г. |

Организация-разработчик: АН ПОО «Уральский промышленно-экономический техникум»

Разработчик: **Зырянова М.В.**, преподаватель АН ПОО «Уральский промышленно-экономический техникум»

Техническая экспертиза комплекта контрольно-оценочных средств учебной дисциплины*«Теория оценки»* пройдена.

Эксперт:

Методист АН ПОО «Уральский промышленно-экономический техникум»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Т.Ю. Иванова

# **СОДЕРЖАНИЕ**

1. [Паспорт комплекта контрольно-оценочных средств](file:///C%3A%5CUsers%5C%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D1%80%5CDesktop%5C%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%BC%D1%8B%5C%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D0%B5%D1%82%20%D0%9A%D0%BE%D1%81.docx#_Toc306743744)
2. [Результаты освоения учебной дисциплины, подлежащие проверке](file:///C%3A%5CUsers%5C%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D1%80%5CDesktop%5C%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%BC%D1%8B%5C%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D0%B5%D1%82%20%D0%9A%D0%BE%D1%81.docx#_Toc306743745)

[3. Оценка освоения учебной дисциплины](file:///C%3A%5CUsers%5C%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D1%80%5CDesktop%5C%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%BC%D1%8B%5C%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D0%B5%D1%82%20%D0%9A%D0%BE%D1%81.docx#_Toc306743750)

[3.1. Формы и методы оценивания](file:///C%3A%5CUsers%5C%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D1%80%5CDesktop%5C%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%BC%D1%8B%5C%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D0%B5%D1%82%20%D0%9A%D0%BE%D1%81.docx#_Toc306743751)

[3.2. Типовые задания для оценки освоения учебной дисциплины](file:///C%3A%5CUsers%5C%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D1%80%5CDesktop%5C%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%BC%D1%8B%5C%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D0%B5%D1%82%20%D0%9A%D0%BE%D1%81.docx#_Toc306743752)

[4. Контрольно-оценочные материалы для итоговой аттестации по учебной дисциплине](file:///C%3A%5CUsers%5C%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D1%80%5CDesktop%5C%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%BC%D1%8B%5C%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D0%B5%D1%82%20%D0%9A%D0%BE%D1%81.docx#_Toc306743759)

5. Приложения. Задания для оценки освоения дисциплины

1. **Паспорт комплекта контрольно-оценочных средств**

 В результате освоения учебной дисциплины «Теория оценки» обучающийся должен обладать предусмотренными ФГОС по специальности СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» (базовой подготовки) следующими умениями, знаниями, которые формируют профессиональную компетенцию, и общими компетенциями:

**Специалист по земельно-имущественным отношениям базовой подготовки** 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.

 В части освоения основного вида профессиональной деятельности (ВПД): **Определение стоимости недвижимого имущества** и соответствующих профессиональных компетенций (ПК):

1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам.

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

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

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

С целью овладения указанным видом профессиональной деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями обучающийся в ходе освоения учебной дисциплины должен:

**уметь:**

- оформить договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;

- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;

- произвести 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;

- руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки

**знать:**

- механизм регулирования оценочной деятельности;

- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.

Формой аттестации по учебной дисциплине является дифференцированный зачет.

**2. Результаты освоения учебной дисциплины, подлежащие проверке**

2.1. В результате аттестации по учебной дисциплине осуществляется комплексная проверка следующих умений и знаний, а также динамика формирования общих компетенций:

Таблица 1.1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Результаты обучения: умения, знания и общие компетенции** | **Показатели оценки результата** | **Форма контроля и оценивания** |
| **Уметь:** |  |  |
| У 1оформить договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки | Договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки оформленные в соответствии с требованиями нормативных документов  | Практическая работаРешение кейс-стадиСамостоятельная работа |
| У 2собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам | Информация об объекте оценки, аналогичным объектам, собранная в полном объеме | Практическая работаРешение кейс-стадиСамостоятельная работа |
| У 3 произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества | Расчеты стоимости недвижимого имущества, выполненные с использованием приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества | Практическая работаРешение кейс-стадиСамостоятельная работа |
| У 4 обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки | Выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки на основании результатов полученных различными подходами | Практическая работаРешение кейс-стадиСамостоятельная работа |
| У 5 подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику | Готовый отчет по оценке объекта оценки | Практическая работаРешение кейс-стадиСамостоятельная работа |
| У 6 руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки | При проведении оценки руководствуется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки | Практическая работаРешение кейс-стадиСамостоятельная работа |
| **Знать:** |  |  |
| З 1 механизм регулирования оценочной деятельности  | Использование механизмов регулирования оценочной деятельности при оценке объекта оценки | Устный опросТестированиеСамостоятельная работа Решение кейс-стади |
| З 2 принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость | Учет принципов оценки и факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости при проведении оценочных мероприятий | Устный опросТестированиеСамостоятельная работа Решение кейс-стади |
| З 3 подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества | Применение различных подходов и методов при оценке объекта оценки | Устный опросТестированиеСамостоятельная работа Решение кейс-стади |
| З 4 права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков | При оценке объекта оценки учитывает права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков | Устный опросТестированиеСамостоятельная работа Решение кейс-стади |

**3. Оценка освоения учебной дисциплины:**

**3.1. Формы и методы оценивания**

Предметом оценки служат умения и знания, предусмотренные ФГОС по дисциплине «Теория оценки», направленные на формирование общих и профессиональных компетенций.

Таблица 2.2 -Контроль и оценка освоения учебной дисциплины по темам (разделам)

|  |  |
| --- | --- |
| **Элемент учебной дисциплины** | **Формы и методы контроля**  |
| **Текущий контроль** | **Рубежный контроль** | **Промежуточная аттестация** |
| **Форма контроля** | **Проверяемые ОК, У, З** | **Форма контроля** | **Проверяемые ОК, У, З** | **Форма контроля** | **Проверяемые ОК, У, З** |
| **Раздел 1** |  |  |  |  | *Дифференцированный зачет* | *ОК 1-5,7**У 1-6**З 1-4* |
| Тема 1.1 | *Устный опрос**Тестирование* *Самостоятельная работа* | *ОК 1-5**У 2, 6**З 1, 2* |  |  |  |  |
| Тема 1.2 | *Устный опрос**Тестирование* *Самостоятельная работа* | *ОК 1-5**У 1,2, 6**З 1, 4* |  |  |  |  |
| Тема 1.3 | *Устный опрос**Тестирование* *Самостоятельная работа* | *ОК 1-5**У 1,2, 6**З 1, 4* |  |  |  |  |
| Тема 1.4 | *Устный опрос**Тестирование* *Самостоятельная работа**Практические занятия* | *ОК 1-5**У 2, 4, 6**З2,4* |  |  |  |  |
| **Раздел 2** |  |  |  |  | *Дифференцированный зачет* | *ОК 1-5,7**У 1-6**З 1-4* |
| Тема 2.1 | *Устный опрос**Тестирование*  | *ОК 1-5**У 2, 3, 4, 6**З 3,4* |  |  |  |  |
| Тема 2.2 | *Устный опрос**Тестирование*  | *ОК 1-5**У 2, 3, 4, 6**З 3,4* |  |  |  |  |
| Тема 2.3 | *Устный опрос**Тестирование* *Практические занятия* | *ОК 1-5**У 2, 3, 4, 6**З 3,4* |  |  |  |  |
| **Раздел 3** |  |  |  |  | *Дифференцированный зачет* | *ОК 1-5,7**У 1-6**З 1-4* |
| Тема 3.1 | *Устный опрос**Тестирование* *Практические занятия* | *ОК 1-5**У 2, 3, 4, 6**З 3,4* |  |  |  |  |
| **Раздел 4** |  |  |  |  | *Дифференцированный зачет* | *ОК 1-5,7**У 1-6**З 1-4* |
| Тема 4.1 | *Устный опрос**Тестирование* *Самостоятельная работа**Практические занятия* | *ОК 1-5**У 1-6**З 1-4* |  |  |  |  |

**3.2. Типовые задания для оценки освоения учебной дисциплины**

**3.2.1. Типовые задания для оценки знаний**

**1) Задания в тестовой форме (пример)**

**Вариант 1.**

1)   Потребительная стоимость объектов недвижимости определяется**:**

a) уникальностью объекта, вкусами и предпочтениями собственников, а также общественными свойствами объекта, которые определяются уровнем технического развития и общественными потребностями;

b)   затратами на создание и реконструкцию объекта недвижимости и величиной эксплуатационных затрат (в том числе транспортных);

c) стоимостью объекта недвижимости, обеспечивающей ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже объекта на рынке в случае неплатежеспособности заемщика;

d)   остаточной стоимостью замещения как совокупностью издержек на восстановление объекта недвижимости в сложившихся рыночных условиях с учетом накопленного износа;

e) состоянием рынка, динамикой арендных ставок и другими условиями, типичными на дату оценки объекта недвижимости.

2)   Нахождение объекта недвижимости в гражданском обороте определяется**:**

a) целесообразностью инвестирования с точки зрения типичных пользователей на данном сегменте рынка недвижимости;

b)   доходами от ликвидации объекта недвижимости в ограниченный срок времени;

c) условиями страхования разрушаемых элементов недвижимости в соответствии с методикой в сфере государственного и частного страхования;

d)   разрешенной возможностью передачи прав собственности на объекты недвижимости;

e) существующим профилем использования объекта недвижимости и финансово-экономическими параметрами функционирования объекта недвижимости.

3)   Стоимость, основанная на субъективной оценке дисконтированных издержек и доходов, ожидаемых от использования объекта недвижимости в перспективном плане – это**:**

a) стоимость вынужденной продажи объекта недвижимости за минусом расходов на проведение продажи;

b)   стоимость объекта, определяемая инвестиционными требованиями и предпочтениями инвесторов;

c) стоимость объекта на момент ввода в эксплуатацию, скорректированная на проведение переоценки основных фондов за вычетом бухгалтерской амортизации и стоимости произведенных улучшений за период эксплуатации;

d)   арендная плата, за которую может быть сдан объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях;

e) стоимость объекта, обеспечивающая ипотечное кредитование.

4)   Остаточная продуктивность объекта недвижимости определяется**:**

a) возможностью альтернативного выбора объекта недвижимости на рынке;

b)   выгодами и удобствами от использования объекта, включая выручку от ожидаемой продажи;

c) доходами, отнесенными к объекту недвижимости, после того, как оплачены затраты на труд, оборудование, технические средства, менеджмент;

d)   количеством объектов недвижимости, которое может быть выставлено на продажу при сложившемся уровне цен;

e) рыночной информацией о сделках с недвижимостью по сегментам рынка, однородным группам объектов недвижимости.

5)   Принцип соответствия, применяемый при оценке недвижимости, означает, что**:**

a) физические элементы недвижимости и имущественные права на них разделяются только таким образом, чтобы получить максимальную стоимость объекта недвижимости;

b)   цена недвижимости должна соответствовать растущей потребности в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченному предложению (природная ограниченность земельных участков и экономические издержки на строительство улучшений);

c) цены на объект устанавливаются в соответствии с уровнем конкуренции в результате постоянного соперничества субъектов, стремящихся получить максимальную прибыль;

d)   вид определяемой стоимости объекта недвижимости должен соответствовать целям и условиям оценки с учетом международных стандартов;

e) максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеется разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования.

6)   Эффект регрессии при оценке недвижимости означает:

a) если собственник получает доход, превышающий среднерыночную величину, то вероятность его дальнейшего поступления требует тщательного обоснования (заключения договоров долгосрочной аренды);

b)   при наличии монополизма сверхприбыль порождает разрушительный характер конкуренции, разрушает действие рыночных механизмов;

c) когда внешнее окружение оказывает отрицательное воздействие на процесс эксплуатации объекта недвижимости;

d)   чем менее совершенны нормативные документы, регулирующие права на недвижимости и их ограничения, тем хуже развивается рынок недвижимости, выше степень риска и рациональные затраты;

e) если ожидаемый чистый операционный доход меньше операционных расходов и расходов на замещение.

7)   Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости предполагает**:**

a) анализ допущений и ограничивающих условий, обусловленных полнотой и достоверностью используемой информации;

b)   анализ правовой обоснованности выбранного варианта использования объекта недвижимости с точки зрения физической осуществимости, финансовой целесообразности, наивысшей стоимости объекта;

c) анализ функционального и внешнего износа в соответствии с социальными, экономическими, архитектурными стандартами;

d)   определение оцениваемых имущественных прав по конкретному объекту недвижимости;

e) анализ капитализированной величины арендной платы, которую может получить собственник от эксплуатации недвижимости.

8)   В зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость выделяют такие рынки как**:**

a) рынок опционов, рынок ипотеки, рынок многофункциональной недвижимости, рынок со стабильно высокой занятостью населения;

b)   рынок индустриальной недвижимости, рынок офисной недвижимости, рынок с вновь возникшей высокой занятостью населения, рынок смешанных долговых обязательств;

c) рынок с развитой инфраструктурой обслуживания, рынок складской недвижимости, рынок жилой недвижимости, рынок с циклической занятостью населения, рынок прав преимущественной аренды;

d)   рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, рынок заемного и собственного капитала, рынок прав преимущественной аренды;

e) рынок с традиционно низкой занятость населения, рынок заемного капитала, рынок страхования недвижимости, рынок земли.

9)   Спрос на рынке недвижимости определяется**:**

a) платежеспособностью, вкусами и предпочтениями населения;

b)   текущими и потенциальными изменениями в строительной технологии;

c) интенсивностью строительства нового жилья;

d)   соотношением затрат на строительство и ценами продаж объектов недвижимости;

e) затратами на освоение земельных участков.

10) Емкость рынка недвижимости определяется через**:**

a) соотношение между запрашиваемой арендной платой и конечной выплачиваемой суммой, отражающее устойчивость рынка недвижимости;

b)   показатели экспансии, отражающие увеличение спроса на недвижимость;

c) платежеспособной потребностью в объектах недвижимости;

d)   уровнем прибыли, определяемым конкретным сочетанием земельного участка и расположенных на нем строений при реализации различных проектов застройки;

e) соотношением количества единиц, сданных в аренду за определенный период времени, к общему количеству единиц недвижимости для сдачи в аренду.

11) Рынок недвижимости характеризуется следующим**:**

a) устойчивый доход, объем предложения в краткосрочном периоде неэластичен;

b)   в период инфляции инвестиционная привлекательность актива падает;

c) объем предложения высокоэластичен;

d)   высокая ликвидность актива;

e) ставка доходности подвержена значительным колебаниям.

12) Управляемы риски на рынке недвижимости**:**

a) неопределенность законодательного регулирования сделок с недвижимостью;

b)   демографические тенденции;

c) структура инвестированного капитала и его стоимость;

d)   длительность делового цикла;

e) изменение платежеспособности населения.

13) Количественный анализ уровня риска на рынке недвижимости включает**:**

a) определение операционного и финансового левериджа;

b)   определение частоты распределения ставок доходности и стандартного отклонения как меры неуправляемого риска;

c) определение уровня ликвидности единицы актива;

d)   определение коэффициента капитализации в краткосрочном периоде;

e) определение цикличности арендной платы.

14) К нормам публичного права в сфере регулирования операций с недвижимостью относят**:**

a) страхование недвижимости;

b)   кредитование под залог недвижимости;

c) сделки купли-продажи с недвижимостью;

d)   налогообложение недвижимости;

e) аренда недвижимости.

15) Содержание недвижимости оценивается как пассив, если это**:**

a) совокупность прав на чужие действия (долговое имущество);

b)   совокупность вещей, принадлежащих на праве собственности или другого вещного права конкретному лицу;

c) совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица;

d)   совокупность ограничений на права собственности по объекту недвижимости;

e) совокупность прав на приватизированное имущество.

16) В каких случаях не возникает права собственности на недвижимость**:**

a) при приобретении вещи лицом согласно закону;

b)   при реорганизации юридического лица;

c) на основании договора мены, дарения и другой сделки по отчуждению имущества;

d)   при передаче недвижимости или имущественных прав по наследству другим лицам на основании завещания в соответствии с законом;

e) при сдаче объекта в аренду.

17) Выкупная цена за земельный участок в связи с изъятием участка в пользу государства представляет собой**:**

a) стоимость земельного участка без произведенных улучшений;

b)   упущенную выгоду (неполученный доход) в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами;

c) стоимость аналогичного земельного участка, проданного недавно;

d)   рыночную стоимость земельного участка, объектов недвижимости на нем, с учетом убытков, причиненных собственнику в связи с изъятием участка;

e) предоставление льгот пользования другими объектами недвижимости.

18) Право собственности на недвижимость в РФ**:**

a) право залога, пользования, распоряжения;

b)   право извлечения доходов, истребования из чужого владения, право завещания;

c) право владения, пользования, распоряжения;

d)   право наслаждения, отдачи имущества в залог, пользования;

e) право хозяйственного ведения, сервитут, оперативного управления.

19) Реквизиция недвижимого имущества производится**:**

a) по решению суда в виде санкции за совершенные преступления;

b)   если участок используется с грубым нарушением правил рационального использования земли;

c) при чрезвычайных обстоятельствах по решению государственных органов в интересах общества;

d)   если участок используется не по целевому назначению;

e) если производится выдел доли в общей собственности.

20) Право пожизненного наследуемого владения недвижимостью предполагает**:**

a) отсутствие возможностей продажи, залога и совершения других сделок владельца, которые могут повлечь отчуждение земли  другой недвижимости;

b)   невозможность возведения зданий и сооружений на таком земельном участке;

c) невозможность передачи земли другим лицам в аренду;

d)   невозможность передачи земли в безвозмездное срочное пользование;

e) возможность передачи права любому юридическому лицу-нерезиденту РФ.

21) Сервитут представляет собой**:**

a) право владения, пользования, распоряжения чужой вещью по своему усмотрению;

b)   преимущественное право покупки продаваемой доли по рыночной цене;

c) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

d)   вещное право пользования чужой вещью в интересах определенного лица;

e) право оперативного управления недвижимостью.

**Вариант 2**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | **Вопросы** | **Варианты ответов** | **Эталон** |
| 1. | Часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, это | А) земельный участокБ) земельный фондВ) земляГ) лесной фонд | А |
| 2. | Вексель - это | А) именное свидетельство на получение безвозмездной субсидииБ) ценная бумага содержащая безусловное, абстрактное обязательство, выданное одной стороной другой сторонеВ) договор об отсрочке платежаГ) договор о получении кредита | Б |
| 3. | Если годовая ставка процента равна 10%, то текущая стоимость 1000 рублей, которые будут получены через 5 лет, равна | А) 620 рублейБ) 680 рублейВ) 800 рублейГ) 750 рублей | А |
| 4.  | Накопленная сумма 1000 рублей за 5 лет, при годовой ставке процента -10% будет равна | А) 1610 рублейБ) 1820 рублейВ) 1500 рублейГ) 1310 рублей | А |
| 5. | Текущая стоимость пятилетнего аннуитета в 100 рублей равна ( ставка дисконта 10 %) | А) 325 рублейБ) 316 рублей В) 379 рублейГ) 435 рублей | В |
| 6. | Ежегодный взнос на погашение четырехлетнего кредита в 316 рублей при годовой ставке процента –10 %, равен | А) 80 рублейБ) 100 рублейВ) 90 рублейГ) 70 рублей | Б |
| 7. | Если в течении 4 лет в конце каждого года депонировать в банк 1000 рублей, при ставке 10 % годовых, то накопленная сумма составит | А) 4400 рублейБ) 5000 рублейВ) 4500 рублейГ) 4641 рубль | **Г** |
| 8. | Если коэффициент капитализации составляет 13 %, а предполагаемое строительство офисного здания обойдется в 500000 рублей, то какой минимальный чистый операционный доход оправдает понесенные затраты | А) 65000 рублейБ) 60000 рублейВ) 50000 рублейГ) 45000 рублей | А |
| 9. | Такие факторы, как перегруженныеулицы или промышленное предприятие, расположенное поблизости отоцениваемого жилого дома это | А) Физический неустранимый износБ) Функциональное неустранимое устареваниеВ) Устранимое функциональное устареваниеГ) Экономическое устаревание | Г |
| 10. | Алгоритм затратного подхода | А) Из стоимости воспроизводства вычитается оцененный износБ) Из оцененной стоимости воспроизводства вычитается оцененный износ зданий и сооружений, и к полученной сумме прибавляется стоимость земельного участка, как свободногоВ) Из оцененной стоимости воспроизводства вычитается оцененный износ зданий и вычитается стоимость земельного участкаГ) К стоимости замещения прибавляется стоимость земельного участка , как свободного | **Б** |
| 11.  | Эффективный валовой доход определяется посредством | А) Вычитания из потенциального валового дохода, от сдачи недвижимости в аренду, предполагаемых убытков из-за недозагруженности помещений и потерь при сборе арендной платыБ) Вычитания из потенциального валового дохода, от сдачи недвижимости в аренду, всех годовых прогнозируемых расходовВ) Оценки рыночной арендной платыГ) Вычитания из потенциального валового дохода, от сдачи недвижимости в аренду, постоянных и операционных расходов | А |
| 12. | Стоимость недвижимости методом прямой капитализации определяется | А) Способом конвертации будущих выгод от владения недвижимостью в ее текущую стоимость Б) Путем суммирования текущей стоимости денежных поступлений и текущей стоимости выручки от перепродажиВ) Отношением чистого среднегодового дохода к ставке капитализацииГ) Отношением продажной цены к потенциальному валовому доходу | В |
| 13.  | Ставка капитализации методом кумулятивного построения определяется | А) Путем суммирования ставки компенсации за риск, низкую ликвидность и инвестиционного менеджментаБ) Путем суммирования ставки компенсации за риск и без рисковой ставкиВ) Путем суммирования ставки компенсации за риск, низкую ликвидность и учетной ставки ЦБГ) Путем суммирования без рисковой ставки, ставки компенсации за риск, ставки за низкую ликвидность, ставки за инвестиционный менеджмент  | Г |
| 14. | При определении ставки капитализации методом связанных инвестиций учитываются | А) Ипотечная постоянная и ставка капитализации на собственный капиталБ) Финансовый левереджВ) Ставка капитализации на собственный капитал и ставка за рискГ) Ставка компенсации за риск и ипотечная постоянная | Б |
| 15. | Оценка недвижимости методомдисконтирования денежных потоковпредусматривает | А)Дисконтирование денежных потоков от эксплуатации недвижимости с последующим их суммированиемБ) Дисконтирования денежных потоков от эксплуатации недвижимости и от продажи недвижимости в конце периода владения с последующим их суммированием В) Дисконтирования стоимости воспроизводства и стоимости замещенияГ) Дисконтирование денежных потоков от эксплуатации недвижимости о от эксплуатации земельного участка | Б |
| 16. | Алгоритм рыночного метода оценки недвижимости | А) Выявление недавних продаж на рынке и проверка информации о сделкеБ)Выявление недавних продаж на рынке и внесение качественных поправок в оцениваемый объектВ) Выявление недавних продаж на рынке, проверка информации о сделке и корректировка стоимости сопоставимых объектов на основе принципа вкладаГ) Проверку информации о сделке и выявление условий продажи | **В** |
| 17. | Оценка земли методом прямой капитализации осуществляется | А) Путем преобразования денежного дохода от владения землей в стоимость с помощью коэффициента капитализации Б) Путем сложения арендной платы, земельного налога и прибыли землевладельцаВ) Путем суммирования прибыли, полученной от реализации продукцииГ) Путем суммирования и корректировки размера арендной платы | А |
| 18. | Ликвидность недвижимости | А) Равна ликвидности других товаровБ) Ниже ликвидности других товаровВ) Выше ликвидности других товаровГ) Не сравнима с другими товарами | Б |
| 19. | Управление недвижимостью это | А) Совокупность всех методов управленияБ) Оценка сегодняшней стоимости потока будущего доходаВ) Комплексная система удовлетворения потребностей клиентов в конкретном виде недвижимостиГ) Оценка будущей стоимости дохода | В |
| 20. | Ипотека это | А) Кредит полученный под залог недвижимостиБ) Безвозмездная передача имущества в собственностьВ) Сделка, в которой продавец обязуется передать товар в собственность продавцаГ) передача покупателю прав продавца | А |
| 21. | Передача имущества в доверительное управление | А) Влечет переход права собственности на него доверительному управляющемуБ) Не влечет переход права собственности на него доверительному управляющемуВ) Влечет переход ограниченного права собственности на него доверительному управляющемуГ) Не влечет ни каких прав по ответственности за имущество | Б |
| 22. | Права на недвижимое имущество и сделки с ним регистрируются | А) В гражданском кодексеБ) В договоре купли-продажиВ) В Едином государственном реестре правГ) В договоре ипотеки | В |
| 23. | Если затраты на ремонт квартиры позволили увеличить ее стоимость в размерах значительно превышающих затраты на ремонт, то реализуется | А) Принцип ожиданияБ) Принцип вкладаВ) Принцип полезностиГ) Принцип сбалансированности | Б |
| 24. | Полная стоимость замещения это | А) Стоимость строительства в тех же ценах объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современным стандартомБ) Стоимость строительства в текущих ценах точной копии объекта с использованием таких же материаловВ) Балансовая стоимость объектаГ) Залоговая стоимость объекта, осуществляемая по рыночной стоимости | А |
| 25. | Морские суда относятся | А) К движимому имуществуБ) К недвижимому имуществуВ) Частично к движимому имуществуГ) К движимым вещам длительного пользования | Б |
| 26. | Если годовая ставка равна 10 %, что больше | А) 100 рублей, полученные сегодняБ) Текущая стоимость пятнадцатилетнего аннуитета в 10 рублейВ) Текущая стоимость десятилетнего аннуитета в 20 рублейГ) Текущая стоимость пятилетнего аннуитета в 40 рублей | Г |
| 27. | Будущая стоимость десятилетнего аннуитета в один доллар, при номинальной годовой ставке 10 % равна | А) 13,5795 долларовБ) 15,9374 долларовВ) 7,995 долларовГ) 10 долларов | Б |
| 28 | Если из чистого прогнозируемого операционного дохода вычитается чистый прогнозируемый доход относимый к зданиям и сооружениям, т о таким образом определяется | А) Прогнозируемый доход от владения недвижимостьюБ) Прогнозируемый доход, относимый к землеВ) Снижение стоимости вложенного капиталаГ) Потенциальный валовой доход | Б |
| 29. | Текущая стоимость обычного аннуитета будет больше | А) При ставке дисконтирования 30 %Б) При ставке дисконтирования 20 %В) При ставке дисконтирования 10 %Г) При ставке дисконтирования 5 % | Г |
| 30. | Текущая стоимость единицы будет больше  | А) При ставке дисконтирования 30 %Б) При ставке дисконтирования 20 %В) При ставке дисконтирования 10 %Г) При ставке дисконтирования 5 % | Г |

**Практическая работа**

**«Технологическая карта«Факторы, влияющие на стоимость объекта».**

**Цель:** определить факторы, влияющие на стоимость оценки недвижимости, дать их характеристику.

**Время выполнения:** 2 часа.

**Знать:**

- механизм регулирования оценочной деятельности;

- факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

**Уметь:**

- собирать информацию об объекте оценки, аналогичным объектам;

- обобщать результаты и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Технологическая карта** — это стандартизированный документ, содержащий необходимые сведения, инструкции для персонала, выполняющего некий [технологический процесс](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B5%D1%85%D0%BD%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%86%D0%B5%D1%81%D1%81) или техническое обслуживание объекта.

Технологическая карта (ТК) должна отвечать на вопросы:

1. Какие операции необходимо выполнять
2. В какой последовательности выполняются операции
3. С какой периодичностью необходимо выполнять операции (при повторении операции более одного раза)
4. Сколько уходит времени на выполнение каждой операции
5. Результат выполнения каждой операции
6. Какие необходимы инструменты и материалы для выполнения операции.

При расчете стоимости оценщик принимает во внимание различные микро- и макроэкономические факторы, к которым относятся следующие.

Экономические факторы:

- спрос на объект оценки;

- доход объекта оценки от эксплуатации и перепродажи;

- продолжительность получения доходов;

- риск, связанный с объектом;

- степень контроля над объектом (наличие имущественных прав);

- степень ликвидности объекта оценки;

- ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект;

- затраты на создание аналогичных объектов;

- соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты и др.

Социальные факторы:

- наличие и развитость инфраструктуры;

- демографическая ситуация и др.

Политические факторы:

- состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т. д.;

- политико-правовая ситуация в стране.

Географические факторы, состояние окружающей среды.

|  |
| --- |
| **Факторы, влияющие на стоимость недвижимости** |
| Стоимость недвижимости подвержена влиянию большого количества разнообразных факторов (рис. 2). Поэтому, когда речь идет о стоимости недвижимости, всегда фиксируется дата оценки. Причем по времени стоимость может изменяться не равномерно, а скачкообразно при неблагоприятном сочетании взаимовлияющих факторов. Поэтому необходимо уметь прогнозировать возможное скачкообразное изменение стоимости недвижимости при ее оценке [А.В. Черняк, 1996].http://abc.vvsu.ru/Books/up_oczenkanedvish/obj.files/image004.gifРис. 2. Влияние различных факторов на стоимость недвижимостиОпределение стоимости объекта недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Мировая практика выделила следующие факторы, наиболее существенно влияющие на оценку стоимости недвижимости:·   физические: природные – земля, климат, ресурсы, топография, почва; и созданные человеком – здания, сооружения, дороги, коммунальные объекты, форма участка и др.;·   социальные: тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, стиль и уровень жизни, размер семьи, тенденции изменения образовательного уровня, отношение к соседним объектам и их владельцам;·   экономические: тенденции изменения уровня дохода, занятость, кредитная политика и доступность кредитных ресурсов, ставки процента, арендной платы, рост или сокращение затрат на строительство, цены;·   политические (административные): ограниченное или либеральное зонирование, ограничительные или либеральные строительные нормы и правила, услуги муниципальных служб, налоговая политика, защита окружающей среды. |

**Задание:**

1. Изучите предложенную литературу, предложенный текст.
2. Составьте технологическую карту «Факторы, влияющие на стоимость объекта»
3. Выберите объект оценки (на усмотрение студента) и определите факторы, которые повлияют на стоимость объекта.

**Практическая работа**

 **«Классификация информации об объекте оценки, ее количественные и качественные характеристики»**

**Цель:** изучить и дать характеристику видов объектов оценки, количественные и качественные характеристики информации об объекте оценки

**Время выполнения**: 3 часа

**Знать**:

- принципы оценки недвижимости;

- характеристики информации об объекте оценки;

- виды объектов оценки.

**Уметь:**

- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки;

- обобщать результаты;

- руководствоваться при оценке нормативными актами РФ.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Задание:**

1. Ознакомьтесь с основными положениями подраздела 3 «Объекты гражданских прав» Гражданского кодекса РФ.
2. Опираясь на Гражданский кодекс РФ произведите классификацию объектов оценки и данные занесите в таблицу:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды объектов | Характеристика |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

1. Используя таблицу 1, дайте характеристику объекту оценки (по выбору студента)

Таблица 1 - Описание объектов недвижимого имущества

|  |
| --- |
|  |
| № | Элементы описания | Характеристика |  |
| Общие положения: |  |  |  |
| 1 | Назначение объекта недвижимого имущества (сегмент рынка) | Жилая, коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная, специальная недвижимостьРынок земельных участков, рынок жилых помещений, рынок коммерческой недвижимости, рынок производственных помещений |  |
| 2 | Текущее (существующее) использование | Магазин; офис; склад; кафе; ресторан; гостиница; банк; производственное здание; индивидуальный жилой дом; квартира; сезонный дом (садовый домик) многоквартирный дом и т.п. |  |
| 3 | Населенный пункт | v |  |
| 4 | Адрес | v |  |
| 5 | Время до центра на общественном транспорте | v |  |
| 6 | Время до центра на личном транспорте | v |  |
| 7 | Расстояние до остановок общественного транспорта | v |  |
| 8 | Ближайший город | v |  |
| 9 | Расстояние до ближайшего города | v |  |
| 10 | Расстояние до ближайшей автомагистрали | v |  |
| 11 | Расстояние до ж/д станции | v |  |
| 12 | Ближайшие окружение | v |  |
| 13 | Границы окружения | v |  |
| 14 | Типичное использование окружения | Жильё; административные; коммерческие; промышленные; смешанные |  |
| 15 | Основной тип застройки | Уличная; плотная с разрывами; отдельно стоящее здание; микрорайон |  |
| 16 | Плотность застройки | Менее 25%; 25-75%; свыше 75%; |  |
| 17 | Этажность застройки | Многоэтажная; малоэтажная; смешанная |  |
| 18 | Социальная инфраструктура (выбор нескольких значений) | Наличие рабочих мест; учебные заведения; предприятия торговли; медицинские учреждения; предприятия общественного питания; предприятия бытового обслуживания; зоны отдыха; спортивные сооружения; иное |  |
| 19 | Благоустройство территорий | Зелённые насаждения; детские площадки; гаражи; автостоянки; освещение; тротуары |  |
| Юридическое описание: |  |  |  |
| 20 | Оцениваемые права | Право собственности; право аренды или другие права; ограничения оцениваемых прав (сервитуты, сроки аренды) |  |
| 21 | Наличие договоров аренды или субаренды | Привести детали договоров аренды или субаренды: сроки аренды, арендная плата, арендная плата, случаи изменения условий договора, условия прекращения договора |  |
| 22 | Финансовые обязательства, связанные с объектом недвижимого имущества | Финансовые соглашения о кредитовании объекта недвижимости, находящегося в состоянии развития |  |
| Планы и требования законодательства: |  |  |  |
| 23 | Генеральный план развития населённого пункта | Позволяет определить функциональную зону, в которой расположен объект оценки, а также прогнозировать развитие территории: строительство магистралей, автомобильных дорог и т.п. |  |
| Неблагоприятные факторы окружающей среды: |  |  |  |
| 24 | Использование опасных материалов и технологий | Описание |  |
| 25 | Наличие строений, возведённых без разрешения на строительство, не соответствующих существующим строительным нормам и стандартам. Наличие высоковольтных линий передач вблизи от объекта недвижимости, что может рассматриваться участниками рынка недвижимости как опасность для здоровья | Описание |  |
| Земельный участок: |  |  |  |
| 26 | Площадь участка |  |  |
| 27 | Зона | Производственная; зона исторической застройки; селитебная, ландшафтно-рекреационная |  |
| 28 | Сервитуты |  |  |
| 29 | Форма | Прямоугольная; квадратная; неправильная; многоугольная; иное |  |
| 30 | Топография | Ровное место; пологий склон; крутой склон; иное |  |
| 31 | Состояние участка | Не разработан; расчищен и спланирован; разработан; имеются посадки; иные условия |  |
| 32 | Неблагоприятные условия окружающей среды | Возможно затопление; близость оврагов; низкая несущая способность грунта; близость залегания грунтовых вод; возможны оползни; сейсмичность (баллов); иное |  |
| 33 | Транспортная доступность участка (выбор нескольких значений) | Общественный транспорт; главная автодорога; второстепенная автодорога; пересечение главной дороги; пересечение второстепенной дороги; пересечение главной и второстепенной дороги; ж/д переезд (станция) |  |
| 34 | Качество дорог | С твёрдым покрытием, грунтовая |  |
| 35 | Состояние дорог | Хорошее (ремонт не требуется); удовлетворительное (требуется ремонт); плохое (требуется капремонт); строятся |  |
| 36 | Доступные инженерные коммуникации | Электрические сети; водопровод; сети канализации; газопровод; теплотрасса; телефонная сеть |  |

**Практическая работа**

**«Расчет стоимости воспроизводства здания на основе сметной стоимости строительства»**

**Цель:** рассчитать стоимость воспроизводства здания на основе сметной стоимости строительства

**Время выполнения:** 2 часа

**Знать:**

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

- права и обязанности оценщика.

**Уметь:**

- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;

- произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

- обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Задание:**

1. Изучить основные понятия.

- стоимость воспроизводства

- стоимость замещения

- накладные расходы

- прибыль застройщика

- заработная плата основных рабочих

- эксплуатационные затраты

-стоимость сопутствующих расходов

- косвенные затраты инвестора

1. Описать основные методы расчета стоимости воспроизводства. Заполнить таблицу.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Метод расчета | Достоинства  | Недостатки  | Условия применения |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

1. Определить затратным подходом стоимость здания площадью 100 м2, если известны следующие данные:
2. стоимость 1 м2 здания- 35000 руб.;
3. стоимость 1 м2 здания гаража- 15000 руб., площадь 60 м2;
4. стоимость всех других сооружений на земельном участке- 350000 руб.;
5. устранимый физический износ здания- 525000 руб.;
6. неустранимый физический износ здания- 296000 руб.;
7. устранимое функциональное устаревание- 148000 руб.;
8. рыночная стоимость земельного участка- 875000 руб.

 Определить:

1. Полную стоимость воспроизводства здания и всех сооружений, находящихся на земельном участке.
2. Сумму всего накопленного износа, вычитаемого из полной стоимости воспроизводства здания.
3. Общую расчетную стоимость здания (затратным подходом).

**Практическая работа «Определение стоимости объекта затратным подходом. Определение стоимости объекта сравнительным подходом»**

**Цель:** определить стоимость объекта затратным подходом, сравнительным подходом

**Время выполнения:** 3 часа

**Знать:**

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

- права и обязанности оценщика.

**Уметь:**

- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;

- произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

- обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Задание № 1.**

 Требуется определить стоимость земельного участка, расположенного в районе «А», если известны следующие данные о недавних продажах аналогичных участков:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № продажи | Цена продажи, тыс.руб. | Обзор  | Форма  | Район  |
| 1 | 60 | хуже на 5 % | аналогичная | А |
| 2 | 50 | аналогичный | хуже на 20 % | С |
| 3 | 60 | лучше на 10 % | аналогичная | Д |
| 4 | 50 | хуже на 15 % | аналогичная | А |
| 5 | 55 | лучше на 7 % | аналогичная | Д |
| 6 | 40 | хуже на 10 % | хуже на 30 % | А |
| 7 | 55 | лучше на 8 % | аналогичная | Д |
| 8 | 65 | аналогичный | аналогичная | В |
| 9 | 65 | лучше на 15 % | хуже на 20 % | С |

Известно также, что земельные участки в районе А дешевле, чем в районе В на 5 %, чем в районе С- на 10 %, и дороже, чем в районе Д на 15 %.

**Задание № 2.**

Оценить индивидуальный жилой дом с постройками, используя затратный подход. Имеется следующая информация:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Параметры  | Ед.изм. | Кол-во |
| 1 | Площадь дома | кв.м. | 42 |
| 2 | Стоимость строительства дома | руб./кв.м | 29000 |
| 3 | Площадь гаража | кв.м. | 20 |
| 4 | Стоимость строительства гаража | руб./кв.м | 9600 |
| 5 | Стоимость воспроизводства парника | руб. | 33000 |
| 6 | Устранимый физический износ | руб. | 35000 |
| 7 | Неустранимый физический износ | % | 15 |
| 8 | Функциональный износ дачи | руб. | 41000 |
| 9 | Рыночная стоимость земельного участка | руб. | 83000 |

**Задание № 3.**

Найти оценку объекта Х, используя методику попарного сравнения с объектами- аналогами, имея ввиду следующее соотношение характеристик:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Характеристики****/объекты** | **Объект оценки** | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** |
| Месторасположение | Хорошее | Хорошее | Удовлетворительное | Хорошее |
| Зона генплана (наличие ограничений в использовании <; без ограничений +) | Смешанная< | Производственная+ | Смешанная< | Смешанная< |
| Права владельца на объект | Аренда | Собственность | Аренда | Аренда |
| Инфраструктура | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Удовлетворительная |
| Удельная цена сделки (руб./кв.м) | Х=? | 23000 | 19000 | 21000 |

Выявленные различия в характеристиках объектов влияют на оценку земельного участка в следующих пропорциях:

|  |  |
| --- | --- |
| - качество месторасположения- ограничения в использовании- права владельца на объект- инфраструктураИтого | 28 %19 %35%18 %100 % |

**Задание № 4.**

Требуется оценить однокомнатную квартиру, используя данные о парных продажах:

Данные об аналогичных однокомнатных квартирах

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Параметры  | Оцениваемая квартира | Квартира 1 | Квартира 2 | Квартира 3 |
| Лоджия  | + | - | + | - |
| Этаж/Этажность | 3/5 | 1/5 | 1/5 | 3/5 |
| Цена продажи, тыс.руб. | ? | 350 | 360 | 375 |

**Практическая работа «Определение стоимости объекта оценки доходным подходом на основе валовой ренты»**

**Цель:**

**Время выполнения:**  2 часа

**Знать:**

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

- права и обязанности оценщика.

**Уметь:**

- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;

- произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

- обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Задание № 1.**

Оценивается земельный массив площадью 24 га, отнесенный зонированием под жилую застройку. Плотность застройки 4 дачных дома на 1 га. Предприниматель планирует продавать участки размером 0,25 га с учетом подведения дорог, электричества и инженерного благоустройства за 6850\*Х дол. Затраты на проектирование, подготовку земли и подвод коммуникаций составляют 53 880\*Х дол и относятся к настоящему периоду времени. Все остальные затраты и поступления отнесены к концу соответствующего месяца. Административные расходы, включая оформление сделок, составляют 22% денежной выручки от продажи участков. Расходы на текущее содержание и предпринимательская прибыль составляют 39% валового дохода. Ежемесячно планируется продавать по четыре земельных участка. Ставка дохода 12%

**Задание № 2**

В здании общей площадью 10 000 кв.м., подлежащих аренде, из которых 400 кв.м. свободны, а остальные сданы в аренду за 12\*Х дол./кв.м., операционные расходы составляют 45% потенциального валового дохода. Определить потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход.

**Задание № 3**

Собственнику объекта недвижимости необходимо представить отчет исходя из следующей информации:

* Месячная рента обычно составляет 300\*Х дол/кв.м.
* Текущие ставки при недогрузке приближаются к 16%
* Площадь каждой секции 500 кв.м.
* Здание состоит из 3 секций
* Плата управляющему составляет 4% от ДВД
* Управляющий получает дополнительное вознаграждение в 1000\*Х дол.
* На ремонт здания ежегодно тратиться 3% от ДВД
* Юристу и бухгалтеру собственник вынужден оплачивать 5000\*Х дол.
* Остальные расходы составляют 10% от ДВД
* Ежегодно на налоги и обслуживание долга тратиться 90 000\*Х дол.

Определить чистый доход до налогообложения.

**Практическая работа «Определение стоимости объекта оценки доходным подходом на основе метода капитализации»**

**Цель:**

**Время выполнения:**  3 часа

**Знать:**

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

- права и обязанности оценщика.

**Уметь:**

- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;

- произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

- обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Задание №1**

Одноэтажное офисное здание в долгосрочной аренде. Площадь здания 2000

кв. метров. Здание построено 24 года назад и предполагаемый общий срок его жизни 70 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что:

- ставка аренды составляет одну тысячу рублей за кв. метр;

- показатель доходности арендного бизнеса k = 0,05 (5%);

- удельные затраты на строительство подобного нового здания 21 000 за кв.метр.

Рассчитать:

- капитализированную стоимость (КС), действующего арендного здания, при

90%-й сдаче помещений в аренду;

- его остаточную восстановительную стоимость (ОВС);

- остаточную стоимость земельного участка (ОВС), на котором расположено

здание.

**Задание № 2**

Требуется оценить чистый операционный доход собственника при наличии

следующих исходных данных:

- общая площадь здания 552 м2;

- площадь, занятая собственником, 50 м2;

- арендная площадь 427 м2: из этой площади 277 м2 сданы в аренду на 10 лет

по ставке 195 д.е. за 1 м2;

- рыночная арендная ставка 215 д.е. за 1 м2;

- платежи по договору страхования 1850 д.е.;

- доля в ДВД (чистый операционный доход) расходов на управление 5%;

- коммунальные платежи 8400 д.е.;

- расходы на уборку помещений 4200 д.е.;

- затраты на техническое обслуживание 2300 д.е.;

- стоимость очередного ремонта оборудования, который состоится через 5

лет, 9000 д.е.;

- депозитная ставка надежного банка 12%;

- норма потерь от недозагрузки 21%;

- норма потерь от неплатежей 7%;

- налоговые платежи 2800 д.е.

Объект приобретен с использованием заемных средств: кредит (самоамортизирующийся) на сумму 190 000 д.е. под 12% годовых на 10 лет.

Затраты на расторжение договора аренды 34 000 д.е.

Норма отдачи на капитал, необходимая для оценки выгод от расторжения

договора аренды, равна 15%.

**Задание № 3**

Объекты № 1 и № 2 приносят ежегодно одинаковый чистый операционный

доход – 3000 тысяч рублей и имеют равную стоимость 20000 тысяч рублей. В

каждый объект инвестор вложил одинаковую сумму собственного капитала – по 8000 тысяч рублей, следовательно, они имеют сходную величину ипотечного кредита. Однако поскольку кредит получен на разных условиях ежегодные расходы по обслуживанию долга составят: по объекту № 1 – 1400 тысяч рублей; по объекту № 2 – 2000 тысяч рублей.

Оценить финансовыйлеверидж по объекту № 1 и по объекту № 2.

**Практическая работа**

 **«Формирование отчета об оценке объекта оценки »**

**Цель:**

**Время выполнения:**  5 часов

**Знать:**

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

- права и обязанности оценщика.

**Уметь:**

- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;

- произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

- обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Задание:**

Составить отчет об оценке объекта оценки, исходя из следующих данных. Сформировать полный пакет документов, используя предложенные приложения 1 и 2.

1. На участке имеется дом площадью 2500 м2, стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты, составляет 500 руб. за м2; стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м2 – 200 руб. за м2; стоимость воспроизводства всех сооружений во дворе 10000 руб.; общий устранимый физический износ 5000 руб.; общее неустранимое функциональное устаревание 5000 руб.; стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж 50000.
2. Объект оценки двухкомнатная квартира площадью 68,2 м2 вблизи метро на 4 этаже пятиэтажного дома без лифта, с балконом, раздельным санузлом, со спаренным телефоном. Имеется информация: средняя стоимость квартиры площадью 70 м2 с телефоном, двумя балконами, совмещенным санузлом в трех остановках от станции метро составляет Vср.=2,5 млн. руб.

Корректирующие данные:

- дополнительная площадь увеличивает стоимость на 22,5 тыс.руб. за м2;

- близость от станции метро увеличивает стоимость на 7 %;

- наличие телефона увеличивает стоимость на 25 тыс.руб.;

- раздельный санузел увеличивает стоимость на 4 %;

- наличие лифта оценивается в 30 тыс.руб.;

- наличие балкона оценивается в 22,5 тыс.руб.

    Приложение 1

ДОГОВОР

Оценки объекта оценки

N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ влице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое -Заказчик, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего наосновании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемая - Оценщик, сдругой стороны, при совместном упоминании именуемые - Стороны,заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Права и обязанности Сторон

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Порядок расчетов

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. Конфиденциальность

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. Основания прекращения Договора и ответственность Сторон

 5.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действуетдо полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

 5.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное илиполное неисполнение обязательств по Договору, если этонеисполнение явилось следствием действия обстоятельствнепреодолимой силы, возникших после заключения Договора врезультате событий чрезвычайного характера, которые Стороны немогли бы ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6. Порядок разрешения споров

 6.1. Взаимоотношения Сторон, не установленные в Договоре,регулируются законодательством Российской Федерации.

 6.2. Все споры и разногласия, возникающие из Договора или всвязи с ним и его толкованием, будут, по возможности, улаживатьсяСторонами путем переговоров, а при недостижении согласияпередаются на рассмотрение в арбитражный суд по месту нахожденияЗаказчика.

7. Заключительные положения

 7.1. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права иобязательства по Договору третьим лицам без письменного согласиядругой Стороны, если иное не указано в Договоре.

 7.2. Любое уведомление или сообщение, которое должно бытьсовершено или направлено одной Стороной другой Стороне в связи с

Договором, должно быть составлено в письменной форме и направлено

в адрес лиц и по реквизитам Сторон в соответствии с разделом 8

Договора.

 7.3. Дополнения, изменения и расторжение Договора

действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны

уполномоченными представителями Сторон.

 7.4. Договор составлен на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ листах в двух

экземплярах - по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра

Договора имеют одинаковую юридическую силу.

 8. Адреса и реквизиты Сторон

Подписи сторон:

Приложение2

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

НА ОЦЕНКУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ влице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое -Заказчик, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего наосновании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемая - Оценщик, сдругой стороны, при совместном упоминании именуемые - Стороны,составили настоящее техническое задание для проведения работ по оценке в соответствии с договором N \_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г. (далее - Договор).

1. Объект оценки

  Объектом оценки является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Цель оценки

  Целью оценки является: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Вид определяемой стоимости

  Вид определяемой стоимости: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Дата оценки

  Оценка проводится по состоянию на "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

5. Сведения об объекте оценки

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. Требования к проведению оценки

 6.1. Оценка должна быть проведена с использованием доходного, сравнительного (рыночного) и затратного (имущественного) подходов согласно соответствующим стандартам оценки. Применение, равно как и неприменение указанных методов оценки, должно быть аргументировано Оценщиком.

 6.2. Оценка проводится в последовательности и в сроки,

указанные в Договоре.

7. Требования к отчету об оценке

7.1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7.2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. Заключительные положения

  Любые дополнения, изменения и приложения к настоящему техническому заданию действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9. Подписи Сторон

 Заказчик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Оценщик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Содержание внеаудиторной самостоятельной деятельности студентов**

**Раздел 1.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Вид деятельности,компетенции | Задачи | Задания | Форма представления материала по каждому заданию |
| ПК 4ОК 1-5ОК 7 | 1.Изучить: ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», международные стандарты оценки, федеральные стандарты оценки, правила оценки, методические рекомендации.2.Провести сравнительный анализ изученных документов | 1.Составьте словарь понятий и терминов, используемых в документах2. Составьте таблицу «Описание объектов недвижимого имущества»3.Составьте технологическую карту «Этапы проведения оценки» | 1. Словарь терминов и понятий2. Таблица «Описание объектов недвижимого имущества»3. Технологическая карта «Этапы проведения оценки» |

**Раздел 3.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Вид деятельности,компетенции | Задачи | Задания | Форма представления материала по каждому заданию |
| ПК 4ОК 1-5ОК 7 | 1.Изучить: общие требования ФЗ-135 к отчету об оценке объекта оценки, требования Федерального стандарта оценки № 3 к отчету об оценке.2.Провести анализ изученных нормативных документов | 1.Разработать проект договора на проведение оценки объекта оценки.2.Разработать проект задания на проведение оценки объекта оценки.3.Разработать проект отчета об оценке объекта оценки  | 1. Проект договора на проведение оценки объекта оценки.2. Проект задания на проведение оценки объекта оценки.3. Проект отчета об оценке объекта оценки |

 **4.Контрольно-оценочные материалы для итоговой аттестации по учебной дисциплине**

Предметом оценки являются умения и знания. Контроль и оценка осуществляются с использованием следующих форм и методов: устный опрос, практические работы, решение проблемных заданий, самостоятельная работа студентов, дифференцированный зачет

Оценка освоения дисциплины предусматривает использование

I. ПАСПОРТ

**Назначение:**

КОМ предназначен для контроля и оценки результатов освоения учебной дисциплины «Теория оценки»по специальности СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» (базовой подготовки)

**Умения**

- оформить договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;

- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;

- произвести 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;

- руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки

**Знания**

- механизм регулирования оценочной деятельности;

- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.

II. ЗАДАНИЕ ДЛЯ ЭКЗАМЕНУЮЩЕГОСЯ. Вариант № 1

**Вопросы к зачету**

1. Сущность, состав, классификация и основные признаки недвижимого имущества. Недвижимость как экономическое благо, товар, источник дохода.
2. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и его роль в сделках с недвижимостью и оформлении прав на объект недвижимости.
3. Факторы, влияющие на стоимость и цену объекта недвижимости.
4. Особенности оценки недвижимости, приносящей доход. Капитализация дохода.
5. Жизненный цикл недвижимости и его стадии. Износ и амортизация недвижимости.
6. Доход от операций с недвижимостью, факторы, виды и источники его формирования.
7. Оценочная деятельность на рынке недвижимости. Принципы и этапы процесса оценки недвижимости.
8. Стоимость и цена объектов недвижимости и факторы их определяющие.
9. Посредническая деятельность на рынке недвижимости: основные задачи, функции, операции.
10. Затратный подход к оценке недвижимости, его экономическое содержание, область применения, преимущества и недостатки.
11. Объекты недвижимости: понятие, классификация, категории.
12. Договор, как правовая форма сделок с недвижимостью, его структура , содержание и условия реализации.
13. Доходный подход к оценке объектов недвижимости, его содержание, область применения, преимущества и недостатки.
14. Оценка объектов недвижимости в рыночной экономике, ее значение и этапы развития.
15. Система государственных органов управления и регулирования на рынке недвижимости.
16. Понятие и факторы, определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости. Сегментация рынка недвижимости.
17. Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости, его содержание, область применения, преимущества и недостатки.
18. Стоимость объекта недвижимости: понятие, виды, принципы оценки.
19. Оценочная деятельность, субъекты и объекты.

# **Задача 1**

Отметить и обосновать наилучший и наиболее эффективный вариант использования.

Вы были приняты 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.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Супермаркет  | Гостиница | Театр  | Торговый магазин |
| Стоимость новых улучшений, VВ | 650 000\*Х $ | 750 000\*Х $ | 950 000\*Х $ | 800 000\*Х $ |
| Чистый операционный доход, NOI | 105 000\*Х $ | 126 000\*Х $ | 130 000\*Х $ | 105 000\*Х $ |
| Коэффициент капитализации для зданий, RB | 12 % | 16 % | 12 % | 12 % |
| Коэффициент капитализации для земли, RL | 10 % | 10 % | 10 % | 10 % |
| Стоимость земли, VL |  |  |  |  |
| Стоимость объекта недвижимости в целом, VO |  |  |  |  |

# **Задача 2**

Определить наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка общей площадью 500 кв. м. Участок находится в частной собственности

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Жилое здание | Офисное | Промышленное |
| Площадь возводимых зданий, кв. м. | 7 000 | 5 000 | 8 000 |
| Стоимость строительства зданий, $ / кв. м. | 200\*Х | 250\*Х | 150\*Х |
| Чистый операционный доход, руб. NOI | 2 000 000\*Х | 2 700 000\*Х | 1 800 000\*Х |
| Коэффициент капитализации для зданий, RB | 23 % | 22 % | 24 % |
| Коэффициент капитализации для земли, RL | 20 % | 20 % | 20 % |
| Стоимость здания, VВ |  |  |  |
| Стоимость земли, VL |  |  |  |
| Стоимость объекта недвижимости в целом, VO |  |  |  |

# **Задача 3**

Имеется земельный участок 100\*100 м. Схема зонирования разрешает использовать участок одним из 4 способов:

* Строительство многоквартирного дома
* Разбивка на участки под строительство коттеджей
* Размещение на участке склада стройматериалов
* Организация на участке уличной торговли.

Необходимо выбрать вариант наилучшего использования исходя из имеющейся информации:

* Многоквартирный дом на 65 квартир, 12 000\*Х у.е. за квартиру; минус 580 000\*Х у.е. на строительство;
* Раздел на участки под жилищную застройку – 5 000\*Х у.е. за участок при количестве возможных участков 25; минус 25 000\*Х у.е. в оплату юридических и инженерных услуг на разбивку участков;
* Склад – 30\*Х у. е. за кв. м. – чистый доход от продажи (площадь склада составит 9 500 кв. м.) минус 60 000\*Х у.е. на строительство забора;
* Организация розничной торговли – 1100\*Х у.е. за фронтальный метр.

# **Задача 4**

При оценке загородного участка земли площадью 20 соток собрана информация о продаже пяти объектов сравнения. Выполнить корректировки продажных цен и определить рыночную стоимость оцениваемого участка.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристика | Оцениваемый участок | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
| Цена одной сотки исходная |  | 1100\*Х | 1200\*Х | 1370\*Х | 1450\*Х | 980\*Х |
| Расстояние от границы города | 28 | 35 | 37 | 20 | 23 | 40 |
| Корректировка 1 (1 км +/- 1,5%) |  |  |  |  |  |  |
| Инженерное обеспечение | Электри-чество, газ, вода, канализ-я | Электри-чество, вода | Газ | Вода | Электри-чество, газ, вода, канализ-я | Электри-чество |
| Корректировка 2(электричество 20%, газ 10 %, вода 10%, канализация 10%) |  |  |  |  |  |  |
| Степень освоенности участка | Освоен  | Не освоен | Освоен  | Освоен  | Не освоен | Освоен  |
| Корректировка 3 (освоен 0%, не освоен 5%) |  |  |  |  |  |  |
| Транспортная доступность | 45 мин. | 1ч 15 мин | 1ч 25 мин | 30 мин | 35 мин | 1ч 30 мин |
| Корректировка 4 (10 мин +/-2%) |  |  |  |  |  |  |
| Итого корректировок, % |  |  |  |  |  |  |
| Итого корректировок,д.е |  |  |  |  |  |  |
| Итоговая цена |  |  |  |  |  |  |

**Задача 5**

**(Метод парных продаж)**

Оцените стоимость коттеджа с земельным участком на основе данных о сравниваемых продажах, определив денежные корректировки.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристики  | Объект оценки | Объект 1 | Объект 2 | Объект 3 | Объект 4 | Объект 5 |
| Цена |  | 64 000\*Х | 60 000\*Х | 62 400\*Х | 56 000\*Х | 54 400\*Х |
| Дата продажи |  | В этом месяце | 3 месяца назад | 3 месяца назад | 6 мес. назад | 3 месяца назад |
| Корректировка на дату продажи |  |  |  |  |  |  |
| Местоположение | Чубарово (лучше) | Воробьево | Воробьево | Чубарово | Чубарово | Воробьево |
| Корректировка на местополож. |  |  |  |  |  |  |
| Газ  | Есть  | Есть | Есть | Есть | Нет  | Есть |
| Корректировка на газ |  |  |  |  |  |  |
| Гараж  | Нет  | Есть | Есть | Есть | Есть | Нет |
| Корректировка на гараж |  |  |  |  |  |  |
| Итоговая корректировка |  |  |  |  |  |  |
| Скорректированная цена |  |  |  |  |  |  |

Стоимость объекта составляет - ?

**Задача 6**

Оценивается земельный массив площадью 12 га, отнесенный зонированием под жилую застройку. Плотность застройки 4 дачных дома на 1 га. Предприниматель планирует продавать участки размером 0,25 га с учетом подведения дорог, электричества и инженерного благоустройства за 8600\*Х дол. Затраты на проектирование, подготовку земли и подвод коммуникаций составляют 60 000\*Х дол и относятся к настоящему периоду времени. Все остальные затраты и поступления отнесены к концу соответствующего месяца. Административные расходы, включая оформление сделок, составляют 25% денежной выручки от продажи участков. Расходы на текущее содержание и предпринимательская прибыль составляют 38% валового дохода. Ежемесячно планируется продавать по два земельных участка. Ставка дохода 14%

**Литература для обучающихся:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.

III. ПАКЕТ ЭКЗАМЕНАТОРА

IIIа. УСЛОВИЯ

**Количество вариантов задания для экзаменующегося** –*10 вариантов*

**Время выполнения задания – 1 час.**

**Оборудование:бланки договоров**

**Эталоны ответов**

**Экзаменационная ведомость**

IIIб. КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ

**5. Приложения. Задания для оценки освоения дисциплины**

# **Задача 1**

Отметить и обосновать наилучший и наиболее эффективный вариант использования.

Вы были приняты 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.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Супермаркет  | Гостиница | Театр  | Торговый магазин |
| Стоимость новых улучшений, VВ | 650 000\*Х $ | 750 000\*Х $ | 950 000\*Х $ | 800 000\*Х $ |
| Чистый операционный доход, NOI | 105 000\*Х $ | 126 000\*Х $ | 130 000\*Х $ | 105 000\*Х $ |
| Коэффициент капитализации для зданий, RB | 12 % | 16 % | 12 % | 12 % |
| Коэффициент капитализации для земли, RL | 10 % | 10 % | 10 % | 10 % |
| Стоимость земли, VL |  |  |  |  |
| Стоимость объекта недвижимости в целом, VO |  |  |  |  |

# **Задача 2**

Определить наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка общей площадью 500 кв. м. Участок находится в частной собственности

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Жилое здание | Офисное | Промышленное |
| Площадь возводимых зданий, кв. м. | 7 000 | 5 000 | 8 000 |
| Стоимость строительства зданий, $ / кв. м. | 200\*Х | 250\*Х | 150\*Х |
| Чистый операционный доход, руб. NOI | 2 000 000\*Х | 2 700 000\*Х | 1 800 000\*Х |
| Коэффициент капитализации для зданий, RB | 23 % | 22 % | 24 % |
| Коэффициент капитализации для земли, RL | 20 % | 20 % | 20 % |
| Стоимость здания, VВ |  |  |  |
| Стоимость земли, VL |  |  |  |
| Стоимость объекта недвижимости в целом, VO |  |  |  |

# **Задача 3**

Имеется земельный участок 100\*100 м. Схема зонирования разрешает использовать участок одним из 4 способов:

* Строительство многоквартирного дома
* Разбивка на участки под строительство коттеджей
* Размещение на участке склада стройматериалов
* Организация на участке уличной торговли.

Необходимо выбрать вариант наилучшего использования исходя из имеющейся информации:

* Многоквартирный дом на 65 квартир, 12 000\*Х у.е. за квартиру; минус 580 000\*Х у.е. на строительство;
* Раздел на участки под жилищную застройку – 5 000\*Х у.е. за участок при количестве возможных участков 25; минус 25 000\*Х у.е. в оплату юридических и инженерных услуг на разбивку участков;
* Склад – 30\*Х у. е. за кв. м. – чистый доход от продажи (площадь склада составит 9 500 кв. м.) минус 60 000\*Х у.е. на строительство забора;
* Организация розничной торговли – 1100\*Х у.е. за фронтальный метр.

# **Задача 4**

При оценке загородного участка земли площадью 20 соток собрана информация о продаже пяти объектов сравнения. Выполнить корректировки продажных цен и определить рыночную стоимость оцениваемого участка.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристика | Оцениваемый участок | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
| Цена одной сотки исходная |  | 1100\*Х | 1200\*Х | 1370\*Х | 1450\*Х | 980\*Х |
| Расстояние от границы города | 28 | 35 | 37 | 20 | 23 | 40 |
| Корректировка 1 (1 км +/- 1,5%) |  |  |  |  |  |  |
| Инженерное обеспечение | Электри-чество, газ, вода, канализ-я | Электри-чество, вода | Газ | Вода | Электри-чество, газ, вода, канализ-я | Электри-чество |
| Корректировка 2(электричество 20%, газ 10 %, вода 10%, канализация 10%) |  |  |  |  |  |  |
| Степень освоенности участка | Освоен  | Не освоен | Освоен  | Освоен  | Не освоен | Освоен  |
| Корректировка 3 (освоен 0%, не освоен 5%) |  |  |  |  |  |  |
| Транспортная доступность | 45 мин. | 1ч 15 мин | 1ч 25 мин | 30 мин | 35 мин | 1ч 30 мин |
| Корректировка 4 (10 мин +/-2%) |  |  |  |  |  |  |
| Итого корректировок, % |  |  |  |  |  |  |
| Итого корректировок,д.е |  |  |  |  |  |  |
| Итоговая цена |  |  |  |  |  |  |

**Задача 5**

**(Метод парных продаж)**

Оцените стоимость коттеджа с земельным участком на основе данных о сравниваемых продажах, определив денежные корректировки.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристики  | Объект оценки | Объект 1 | Объект 2 | Объект 3 | Объект 4 | Объект 5 |
| Цена |  | 64 000\*Х | 60 000\*Х | 62 400\*Х | 56 000\*Х | 54 400\*Х |
| Дата продажи |  | В этом месяце | 3 месяца назад | 3 месяца назад | 6 мес. назад | 3 месяца назад |
| Корректировка на дату продажи |  |  |  |  |  |  |
| Местоположение | Чубарово (лучше) | Воробьево | Воробьево | Чубарово | Чубарово | Воробьево |
| Корректировка на местополож. |  |  |  |  |  |  |
| Газ  | Есть  | Есть | Есть | Есть | Нет  | Есть |
| Корректировка на газ |  |  |  |  |  |  |
| Гараж  | Нет  | Есть | Есть | Есть | Есть | Нет |
| Корректировка на гараж |  |  |  |  |  |  |
| Итоговая корректировка |  |  |  |  |  |  |
| Скорректированная цена |  |  |  |  |  |  |

Стоимость объекта составляет - ?

**Задача 6**

Оценивается земельный массив площадью 12 га, отнесенный зонированием под жилую застройку. Плотность застройки 4 дачных дома на 1 га. Предприниматель планирует продавать участки размером 0,25 га с учетом подведения дорог, электричества и инженерного благоустройства за 8600\*Х дол. Затраты на проектирование, подготовку земли и подвод коммуникаций составляют 60 000\*Х дол и относятся к настоящему периоду времени. Все остальные затраты и поступления отнесены к концу соответствующего месяца. Административные расходы, включая оформление сделок, составляют 25% денежной выручки от продажи участков. Расходы на текущее содержание и предпринимательская прибыль составляют 38% валового дохода. Ежемесячно планируется продавать по два земельных участка. Ставка дохода 14%

**Лист согласования**

**Дополнения и изменения к комплекту КОС на учебный год**

Дополнения и изменения к комплекту КОСна \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ учебный год по дисциплине \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В комплект КОС внесены следующие изменения:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дополнения и изменения в комплекте КОС обсуждены на заседании ПЦК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_г. (протокол № \_\_\_\_\_\_\_ ).

Председатель ПЦК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**Приложение 3**

(рекомендуемое)

**Примерный перечень оценочных средств**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование оценочного средства | Краткая характеристика оценочного средства | Представление оценочного средства в фонде  |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  | Деловая и/или ролевая 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  |
|  | Кейс-задача | Проблемное задание, в котором обучающемуся предлагают осмыслить реальную профессионально-ориентированную ситуацию, необходимую для решения данной проблемы. | Задания для решения кейс-задачи |
|  | Зачет | Средство контроля усвоения учебного материала темы, раздела или разделов дисциплины, организованное как учебное занятие в виде собеседования преподавателя с обучающимися. | Вопросы по темам/разделам дисциплины  |
|  | Контрольная работа | Средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме или разделу | Комплект контрольных заданий по вариантам  |
|  | Круглый стол, дискуссия, полемика, диспут, дебаты | Оценочные средства, позволяющие включить обучающихся в процесс обсуждения спорного вопроса, проблемы и оценить их умение аргументировать собственную точку зрения. | Перечень дискуссионных тем для проведения круглого стола, дискуссии, полемики, диспута, дебатов  |
|  | Портфолио | Целевая подборка работ студента, раскрывающая его индивидуальные образовательные достижения в одной или нескольких учебных дисциплинах. | Структура портфолио  |

Продолжение приложения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  | Проект | Конечный продукт, получаемый в результате планирования и выполнения комплекса учебных и исследовательских заданий. Позволяет оценить умения обучающихся самостоятельно конструировать свои знания в процессе решения практических задач и проблем, ориентироваться в информационном пространстве и уровень сформированности аналитических, исследовательских навыков, навыков практического и творческого мышления. Может выполняться в индивидуальном порядке или группой обучающихся. | Темы групповых и/или индивидуальных проектов |
|  | Рабочая тетрадь | Дидактический комплекс, предназначенный для самостоятельной работы обучающегося и позволяющий оценивать уровень усвоения им учебного материала. | Образец рабочей тетради |
|  | Разноуровневые задачи и задания | Различают задачи и задания:а) ознакомительного, позволяющие оценивать и диагностировать знание фактического материала (базовые понятия, алгоритмы, факты) и умение правильно использовать специальные термины и понятия, узнавание объектов изучения в рамках определенного раздела дисциплины;б) репродуктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать умения синтезировать, анализировать, обобщать фактический и теоретический материал с формулированием конкретных выводов, установлением причинно-следственных связей;в) продуктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать умения, интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения, выполнять проблемные задания. | Комплект разноуровневых задач и заданий  |
|  | Задания для самостоятельной работы | Средство проверки умений применять полученные знания по заранее определенной методике для решения задач или заданий по модулю или дисциплине в целом.  | Комплект заданий  |

Продолжение приложения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  | Реферат | Продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее.  | Темы рефератов  |
|  | Доклад, сообщение | Продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы | Темы докладов, сообщений |
|  | Собеседование | Средство контроля, организованное как специальная беседа преподавателя с обучающимся на темы, связанные с изучаемой дисциплиной, и рассчитанное на выяснение объема знаний обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п. | Вопросы по темам/разделам дисциплины  |
|  | Творческое задание | Частично регламентированное задание, имеющее нестандартное решение и позволяющее диагностировать умения, интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения. Может выполняться в индивидуальном порядке или группой обучающихся. | Темы групповых и/или индивидуальных творческих заданий  |
|  | Тест | Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося. | Фонд тестовых заданий |
|  | Тренажер | Техническое средство, которое может быть использовано для контроля приобретенных студентом профессиональных навыков и умений по управлению конкретным материальным объектом. | Комплект заданий для работы на тренажере  |
|  | Эссе  | Средство, позволяющее оценить умение обучающегося письменно излагать суть поставленной проблемы, самостоятельно проводить анализ этой проблемы с использованием концепций и аналитического инструментария соответствующей дисциплины, делать выводы, обобщающие авторскую позицию по поставленной проблеме. | Тематика эссе  |

**Приложение 5**

(обязательное)

**Форма перечня вопросов для подготовки к промежуточной аттестации**

**по дисциплине**

Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация

**«УРАЛЬСКИЙ ПРОМЫШЛЕННО-0ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ТЕХНИКУМ»**

|  |  |
| --- | --- |
| **РАССМОТРЕНО**на заседании цикловой комиссии\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Протокол №\_\_ от « \_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2014г.Председатель ЦК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.О. Фамилия | **УТВЕРЖДАЮ** Заместитель директора по учебной работе\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.О.Фамилия«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014г |

**ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ (ЗАЧЕТУ)**

**по дисциплине «\_\_»**

**специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, \_\_ курс**

1. Сущность, состав, классификация и основные признаки недвижимого имущества. Недвижимость как экономическое благо, товар, источник дохода.
2. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и его роль в сделках с недвижимостью и оформлении прав на объект недвижимости.
3. Факторы, влияющие на стоимость и цену объекта недвижимости.
4. Особенности оценки недвижимости, приносящей доход. Капитализация дохода.
5. Жизненный цикл недвижимости и его стадии. Износ и амортизация недвижимости.
6. Доход от операций с недвижимостью, факторы, виды и источники его формирования.
7. Оценочная деятельность на рынке недвижимости. Принципы и этапы процесса оценки недвижимости.
8. Стоимость и цена объектов недвижимости и факторы их определяющие.
9. Посредническая деятельность на рынке недвижимости: основные задачи, функции, операции.
10. Затратный подход к оценке недвижимости, его экономическое содержание, область применения, преимущества и недостатки.
11. Объекты недвижимости: понятие, классификация, категории.
12. Договор, как правовая форма сделок с недвижимостью, его структура , содержание и условия реализации.
13. Доходный подход к оценке объектов недвижимости, его содержание, область применения, преимущества и недостатки.
14. Оценка объектов недвижимости в рыночной экономике, ее значение и этапы развития.
15. Система государственных органов управления и регулирования на рынке недвижимости.
16. Понятие и факторы, определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости. Сегментация рынка недвижимости.
17. Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости, его содержание, область применения, преимущества и недостатки.
18. Стоимость объекта недвижимости: понятие, виды, принципы оценки.
19. Оценочная деятельность, субъекты и объекты.

Преподаватели: И.О.Фамилия

 И.О.Фамилия