

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
СТАВРОПОЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

УТВЕРЖДАЮ

Директор/Декан
института агробиологии и
природных ресурсов
Есаулко Александр Николаевич

«__» _____ 20__ г.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ (ОЦЕНОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ)

Б1.В.ДВ.03.02 Оценочная деятельность в отношении объектов
недвижимости

21.03.02 Землеустройство и кадастры

Оценка и мониторинг объектов недвижимости

бакалавр

очная

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций ОП ВО и овладение следующими результатами обучения по дисциплине:

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
<p>ПК-2 Способен определять стоимость недвижимого имущества и объектов гражданских прав итоговый документ, организовать процесс стоимости, оценки объектов недвижимости гражданских прав</p>	<p>ПК-2.1 Анализирует методы и подходы стоимости недвижимого имущества и объектов гражданских прав</p>	<p>знает</p> <ul style="list-style-type: none"> - Нормативные правовые акты в области оценочной деятельности - Стандарты, правила и методология определения стоимостей, соответствующая судебная практика
		<p>умеет</p> <ul style="list-style-type: none"> - Выявлять основные особенности и характеристики недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., в переговорах с заказчиками
		<p>владеет навыками</p> <ul style="list-style-type: none"> - Проведение переговоров с заказчиками об определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. - Составление задания на определение стоимостей в соответствии с установленной формой
<p>ПК-2 Способен определять стоимость недвижимого имущества и объектов гражданских прав итоговый документ, организовать процесс стоимости, оценки объектов недвижимости гражданских прав</p>	<p>ПК-2.2 Организует процесс определения стоимости недвижимого имущества и объектов гражданских прав с применением нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности</p>	<p>знает</p> <ul style="list-style-type: none"> - Порядок составления задания на определение стоимостей и заключения договоров с заказчиком - Особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. - Влияние различных видов износа и ремонта на стоимость недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. - Методы организации работ по определению стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. - Основы гражданского законодательства Российской Федерации - Основы налогового законодательства Российской Федерации - Основы земельного законодательства Российской Федерации - Понятие и классификация гражданских прав

		<p>умеет</p> <ul style="list-style-type: none">- Использовать установленную форму при составлении задания на определение стоимостей- Идентифицировать недвижимое имущество, указанное в п. 3.2.2., и отражать его состояние и особенности при фотографировании- Пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., и его аналогов- Отражать состояние и особенности недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., при его описании- Выявлять необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки), ставить задачи анализа и исследования и анализировать результаты их анализа и исследования- Использовать формулы для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.- Структурировать и хранить документы, получаемые от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей
--	--	---

		<p>владеет навыками</p> <ul style="list-style-type: none"> - Анализ информации о недвижимом имуществе, указанном в п. 3.2.2., и совокупности прав на него - Изучение и анализ правоустанавливающих документов на недвижимое имущество, указанное в п. 3.2.2. - Осмотр и фотографирование недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. - Установление технических и правовых параметров, влияющих на стоимость недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. - Исследование состояния (в том числе технического) недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. - Привлечение отраслевых экспертов для проведения исследований, требующих специальных знаний - Описание недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. - Изучение рынка недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. - Подбор объектов - аналогов недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. - Выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. - Установление допущений и ограничивающих условий при определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. - Проведение расчетов при определении стоимости - Определение итоговых величин стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. - Установление ограничений и пределов применения полученных величин стоимостей - Составление итогового документа об определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., в виде отчета, сметы, заключения - Архивирование документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.
--	--	---

2. Перечень оценочных средств по дисциплине

№	Наименование раздела/темы	Семестр	Код индикаторов достижения компетенций	Оценочное средство проверки результатов достижения индикаторов компетенций
1.	1 раздел. Оценочная деятельность в отношении объектов недвижимости			
1.1.	Понятие недвижимости, правовые основы экономики недвижимости	6	ПК-2.1, ПК-2.2	Устный опрос
1.2.	Анализ рынков недвижимости: понятие рынка, характеристика рынка недвижимости	6	ПК-2.1, ПК-2.2	Задачи, Устный опрос
1.3.	Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка	6	ПК-2.1, ПК-2.2	Тест

1.4.	Сделки на рынке недвижимости	6	ПК-2.1, ПК-2.2	Задачи
1.5.	Налогообложение недвижимости и сделок с ней	6	ПК-2.1, ПК-2.2	Устный опрос
1.6.	Принципы и стандарты оценки недвижимости	6	ПК-2.1, ПК-2.2	Разноуровневые задачи и задания
1.7.	Подходы к оценке недвижимости - общая сравнительная характеристика	6	ПК-2.1, ПК-2.2	Устный опрос, Задачи
1.8.	Финансовые основы экономики недвижимости	6	ПК-2.1, ПК-2.2	Разноуровневые задачи и задания
1.9.	Прогнозирование на рынке недвижимости и формирование модели его развития	6	ПК-2.1, ПК-2.2	Устный опрос
1.10.	Экзамен	6		
	Промежуточная аттестация			За

3. Оценочные средства (оценочные материалы)

Примерный перечень оценочных средств для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде (Оценочные материалы)
Текущий контроль			
Для оценки знаний			
1	Устный опрос	Средство контроля знаний студентов, способствующее установлению непосредственного контакта между преподавателем и студентом, в процессе которого преподаватель получает широкие возможности для изучения индивидуальных особенностей усвоения студентами учебного материала.	Перечень вопросов для устного опроса
2	Задачи	Задачи репродуктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать знание фактического материала (базовые понятия, алгоритмы, факты) и правильное использование специальных терминов и понятий, узнавание объектов изучения в рамках определенного раздела дисциплины;	Комплект задач минимального уровня

3	Тест	Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося.	Фонд тестовых заданий
Для оценки умений			
4	Разноуровневые задачи и задания	б) реконструктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать умения синтезировать, анализировать, обобщать фактический и теоретический материал с формулированием конкретных выводов, установлением причинно-следственных связей; в) творческого уровня, позволяющие оценивать и диагностировать умения, интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения.	Комплект разноуровневых задач и заданий
Для оценки навыков			
Промежуточная аттестация			
5	Зачет	Средство контроля усвоения учебного материала практических и семинарских занятий, успешного прохождения практик и выполнения в процессе этих практик всех учебных поручений в соответствии с утвержденной программой с выставлением оценки в виде «зачтено», «незачтено».	Перечень вопросов к зачету

4. Примерный фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю) "Оценочная деятельность в отношении объектов недвижимости"

Примерные оценочные материалы для текущего контроля успеваемости

Контрольная точка № 1 (темы 1-3)

Вариант 1

Устный опрос (оценка знаний):

1. Регулируемые процедуры оценки.
2. Группы принципов оценки.
3. Принцип остаточной продуктивности.
4. Принцип оптимальных величин.

5. Принцип соответствия.
6. Исходная информация для оценки объектов недвижимости.
7. Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости.
8. Вещные права.
9. Недвижимость как экономическое благо.
10. Жизненный цикл недвижимости.
11. Необходимость определения рыночной стоимости недвижимости, находящейся в частной собственности.

Вариант 2

Устный опрос (оценка знаний):

1. Формы саморегулирования оценочной деятельности.
2. Принцип полезности
3. Принцип вклада.
4. Принцип экономического разделения.
5. Принцип изменения.
6. Исходная информация для оценки объектов недвижимости.
7. Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости.
8. Вещные права.
9. Недвижимость как экономическое благо.
10. Жизненный цикл недвижимости.
11. Необходимость определения рыночной стоимости недвижимости, находящейся в частной собственности.

Вариант 3

Устный опрос (оценка знаний):

1. Формы государственного регулирования оценочной деятельности.
2. Принцип замещения.
3. Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи
4. Принцип спроса и предложения.
5. Принцип наиболее эффективного использования
6. Сделки на российском рынке недвижимости.
7. Гражданское регулирование оценки.
8. Право собственности.
9. Недвижимость как товар.
10. Сущность и классификация объектов недвижимости
11. Классификация объектов недвижимости.

Вариант 4

Устный опрос (оценка знаний):

1. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.
2. Принцип ожидания.
3. Принцип сбалансированности.
4. Принцип конкуренции.
5. Источники информации для оценки недвижимости.
6. Государственная политика в развитии рынка недвижимости.
7. Права на недвижимость.
8. Нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области оценки недвижимости.
9. Определение недвижимости
10. Предприятие как имущественный комплекс.

Контрольная точка № 2 (темы 4-6)

Вариант 1

Устный опрос (оценка знаний):

1. Техника простой инвестиционной группы.

2. Методы оценки инвестиционной привлекательности.
3. Критерии анализа наиболее эффективного использования.
4. Сходства массовой и индивидуальной оценки
5. Рынок недвижимости и его характеристики.
6. Этапы становления рынка недвижимости в России.
7. Методика государственной кадастровой оценки земель.
8. Объект налогообложения.

Вариант 2

Устный опрос (оценка знаний):

1. 1. Техника Эллвуда и формат Акерсона.
2. Показатели инвестиционной привлекательности.
3. Наиболее эффективное использование участка как незастроенного и как застроенного
4. Массовая оценка
5. Факторы, воздействующие на рынок недвижимости.
6. Основные факторы, определяющие сегментирование рынка недвижимости.
7. Плата за землю.
8. Арендная плата за землю

Вариант 3

Устный опрос (оценка знаний):

1. 1. Факторы, учитываемые при оценке инвестиционной привлекательности.
2. Основные понятия.
3. Области применения массовой оценки
4. Источники информации для оценки недвижимости.
5. Структура рынка недвижимости.
6. Земельный налог.
7. Их влияние на формирование стоимости.

Вариант 4

Устный опрос (оценка знаний):

1. 1. Направления и критерии анализа наиболее эффективного использования.
2. Направления анализа наиболее эффективного использования.
3. Области применения индивидуальной оценки
4. Сбор и анализ рыночной информации
5. Особенности функционирования рынка недвижимости.
6. Источники информации.
7. Налогоплательщики.

Контрольная точка № 3 (темы 7-9)

Вариант 1

Устный опрос (оценка знаний):

1. Понятие доходного подхода.
2. Метод дисконтированных денежных потоков.
3. Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
4. Метод выделения.
5. Виды поправок, порядок их расчета и внесения.
6. Основные этапы метода.
7. Методы расчета восстановительной стоимости.
8. Область применения.
9. Метод разбивки по компонентам.
10. Устранимый и неустрашимый износ.

Вариант 2

Устный опрос (оценка знаний):

1. Метод капитализации дохода

2. Потенциальный валовой доход.
3. Алгоритм расчета метода ДДП.
4. Основные понятия.
5. Анализ полученных данных и окончательный вывод о стоимости объекта.
6. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту.
7. Понятие накопленного износа.
8. Классификация затрат на строительство.
9. Метод сравнительной единицы.
10. Методы определения величины износа.

Вариант 3

Устный опрос (оценка знаний):

1. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости
2. Действительный валовой доход.
3. Определение ставки дисконтирования.
4. Алгоритм расчета.
5. Понятие сравнительного подхода.
6. Содержание затратного подхода.
7. Методы определения величины износа.
8. Прямые и косвенные затраты.
9. Отличие понятия оценочного износа от бухгалтерской амортизации.

Вариант 4

Устный опрос (оценка знаний):

1. Расчет коэффициента капитализации.
2. Чистый операционный доход.
3. Метод кумулятивного построения.
4. Методы расчета
5. Сегментирование рынка и отбор аналогов.
6. Понятия восстановительной стоимости здания, стоимости воспроизводства и замещения.
7. Основные этапы применения затратного подхода.
8. Метод количественного анализа.
9. Виды износа: физический, функциональный, экономический.

***Примерные оценочные материалы
для проведения промежуточной аттестации (зачет, экзамен)
по итогам освоения дисциплины (модуля)***

Тема 1. Понятие недвижимости, правовые основы экономики недвижимости

1. Правовое регулирование имущественных отношений.
2. Объекты имущественных прав.
3. Понятие недвижимых вещей.
4. Земля, как особый вид недвижимости.
5. Направление правового регулирования операций с недвижимостью.
6. Право собственности и иные вещные права на недвижимость.
7. Содержание вещных прав.
8. Три правомочия собственника.
9. Особенности вещных прав на недвижимость.
10. Вещные права на землю собственника здания или сооружения.
11. Сервитут.
12. Договоры о переходе права собственности и других вещных прав на недвижимость.
13. Общая характеристика гражданско-правового договора.
14. Заключение, изменение и расторжение договора.
15. Особенности договора купли-продажи недвижимости.
16. Договор аренды.
17. Ипотека.

Тема 2. Анализ рынков недвижимости: понятие рынка, характеристика рынка недвижимости

1. Особенности становления рынка недвижимости в России.
2. Цели анализа рынка недвижимости.
3. Характеристика рынка недвижимости.
4. Недвижимость как товар.
5. Стоимость недвижимости, ее виды (рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая).
6. Понятие цены недвижимости.
7. Особенности рынка недвижимости.
8. Субъекты рынка, функции рынка.
9. Структура рынка недвижимости.

Тема 3. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка

1. Эффективность вложений в недвижимость.
2. Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования.
3. Недвижимость как актив для инвестирования.
4. Ликвидность рынка недвижимости.
5. Риски инвестирования в недвижимость, сравнение с уровнем риска инвестиций в корпоративные ценные бумаги.
6. Ставка доходности при инвестировании в недвижимость.
7. Особенности оценки недвижимости как актива для инвестирования.
8. Инструменты инвестирования в недвижимость.
9. Рынок капитала и рынок недвижимости: общие черты и различия, влияние рынка капитала на рынок недвижимости.

Тема 4. Сделки на рынке недвижимости

1. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом на рынке России.
2. Форма сделок с объектами недвижимости.
3. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами.
4. Сравнительный анализ эффективности сделок с объектами недвижимости на российском рынке.

Тема 5. Налогообложение недвижимости и сделок с ней

1. Правовые основы налогообложения объектов недвижимости.
2. Связь рынка недвижимости и налогового законодательства.
3. Налоги как расходы собственника недвижимости.
4. Расчет налогов (налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц, налог на землю, налог при наследовании и дарении, перспективы налога на недвижимость, налог на доходы физических лиц, налог на прибыль предприятий, госпошлина).
5. Влияние налогов на недвижимость на налогооблагаемую базу при расчете налога на прибыль предприятий.

Тема 6. Принципы и стандарты оценки недвижимости

1. Принципы оценки недвижимости (спроса и предложения, изменения, замещения, конкуренции, вклада, наилучшего и наиболее эффективного использования, соответствия, растущей и падающей продуктивности, ожидания, сбалансированности и др.).
2. Стандарты оценочной деятельности: международные и российские.
3. Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила СРО оценщиков.

Тема 7. Подходы к оценке недвижимости - общая сравнительная характеристика

1. Подходы к оценке недвижимости: рыночный, затратный, доходный.
2. Общая характеристика, область применения, информационная база подходов, достоинства и недостатки.
3. Итоговое установление стоимости недвижимости.

4. Сравнительный анализ эффективности подходов к оценке объектов недвижимости на рынке Рос-сии.

Тема 8. Финансовые основы экономики недвижимости

1. Основы финансовой математики.
2. Временная стоимость денег.
3. Понятие текущей и будущей стоимости, понятие наращения и дисконтирования.
4. Простые и сложные проценты.
5. Денежные потоки.
6. Шесть функций сложного процента и их использование в процедурах оценки недвижимости.
7. Сравнительный анализ эффективности простых и сложных процентов начисления.

Тема 9. Прогнозирование на рынке недвижимости и формирование модели его развития

1. Исследование экономической базы района, как фактора прогнозирования емкости спроса и тем-пов поглощения (заполняемости) пространства.
2. Анализ “разрыва”, как фактора прогнозирования структуры рынка землепользования
3. Исследование модели цикла на ранке недвижимости
4. Многофакторное моделирование рынка в прогнозном периоде

Темы письменных работ (эссе, рефераты, курсовые работы и др.)

программой не предусмотрены