

**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.01.01 Оценка земли и недвижимости

21.03.02 Землеустройство и кадастры

Кадастр 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 осуществлять разработку проектной землеустроительной документации, описание местоположения, установление на местности границ объектов землеустройства и проводить природно-сельскохозяйственное районирование земель</p>	<p>ПК-2.1 Разрабатывает землеустроительную документацию для формирования описания местоположения объектов землеустройства на основе геодезических и картографических работ с использованием нормативно-правовых актов и геоинформационных систем</p>	<p>знает Основы осуществления поиска, хранения, обработки и анализа информации с помощью различных информационных технологий</p>
		<p>умеет Самостоятельно находить необходимую информацию из различных источников и баз данных при помощи компьютерных и прочих информационных технологий</p>
		<p>владеет навыками Навыками пользования информационными технологиями для осуществления поиска, хранения, обработки и анализа информации</p>
<p>ПК-2 Способен осуществлять разработку проектной землеустроительной документации, описание местоположения, установление на местности границ объектов землеустройства и проводить природно-сельскохозяйственное районирование земель</p>	<p>ПК-2.2 Определяет единицы природно-хозяйственного районирования для зонирования территории объектов землеустройства с целью классификации земель по пригодности для использования в сельском хозяйстве</p>	<p>знает научно-техническую информацию отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости</p>
		<p>умеет применять научно-техническую информацию отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости</p>
		<p>владеет навыками навыками изучения научно-технической информации отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости</p>

2. Перечень оценочных средств по дисциплине

№	Наименование раздела/темы	Семестр	Код индикаторов достижения компетенций	Оценочное средство проверки результатов достижения индикаторов компетенций
1.	1 раздел. Оценка земли и недвижимости			
1.1.	Основные понятия недвижимости. Классификация объектов недвижимости	7	ПК-2.1, ПК-2.2	
1.2.	Информационное обеспечение оценки недвижимо-сти. Нормативно-правовая основа оценки	7	ПК-2.1, ПК-2.2	
1.3.	Регулирование оценочной деятельности. Принципы оценки земельных участков	7	ПК-2.1, ПК-2.2	
1.4.	Методика кадастровой оценки земель. Земельный налог и арендная плата.	7	ПК-2.1, ПК-2.2	
1.5.	Особенности оценки недвижимости. Сбор и анализ информации, необходимой для оценки недвижимости	7	ПК-2.1, ПК-2.2	
1.6.	Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.	7	ПК-2.1, ПК-2.2	
1.7.	Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.	7	ПК-2.1, ПК-2.2	
1.8.	Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.	7	ПК-2.1, ПК-2.2	
1.9.	Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости	7	ПК-2.1, ПК-2.2	
	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		
	Для оценки умений		
	Для оценки навыков		
	Промежуточная аттестация		

1	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) "Оценка земли и недвижимости"

Примерные оценочные материалы для текущего контроля успеваемости

Практико-ориентированные задания:

Задача №1

Дано:

Физический износ объекта оценки составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%.

Найти:

Сколько составляет накопленный износ в процентах?

Задача №2

Дано:

Вследствие воздействия внешних факторов, чистый операционный доход от оцениваемого объекта снизился с 80 до 63 тыс. руб. с 1 кв. м арендопригодной площади. Общая площадь объекта составляет 1 000 кв. м. Коэффициент арендопригодной площади равен 0,8. Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 10%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие относится только к улучшениям участка и сохранится в течение неопределённо долгого периода времени.

Найти:

Определить величину внешнего устаревания?

Задача №3

Дано:

После строительства нового шоссе в стороне от объекта оценки арендная ставка снизилась с 500 до 400 руб. за кв. м в год. Заполняемость объекта снизилась на 10%. Площадь объекта - 800 кв. м. Среднерыночная ставка капитализации для подобного типа объектов составляет 10%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие относится только к улучшениям участка и сохранится в течение неопределённо долгого периода времени.

Найти:

Определить величину внешнего устаревания в денежном выражении?

Задача №4

Дано:

Стоимость улучшений как новых составляет 1 млн. руб. Физический износ составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%.

Найти:

Сколько составляет стоимость улучшений с учетом накопленного износа?

Задача №5

Дано:

Стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3000 тыс. руб.,

оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу. Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб.

Найти:

Определите рыночную стоимость земельного участка?

Задача №6

Дано:

Определите стоимость земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство одного гаражного места по типовому проекту стоит 120 тыс. руб., а годовой чистый операционный доход от всего объекта прогнозируется в 3 млн. руб. По рыночным данным, коэффициент капитализации для зданий такого типа составляет 15%, а для земельного участка — 12%.

Найти:

Определите рыночную стоимость земельного участка?

Задача №7

Дано:

Объект сравнения обременен действующим договором аренды. Оставшийся срок действия договора аренды составляет 5 лет. Рыночная арендная плата составляет 60000 руб. в год за объект. Контрактная - 50000 руб. в год за объект. Риск инвестиций для аналогичных объектов составляет 12%. Предполагается: контрактная и рыночная арендные ставки за оставшийся срок действия договора не изменятся

Найти:

Поправка на состав передаваемых прав составляет (результат округлен до десятков)?

Задача №8

Дано:

Объект сравнения продан 5 месяцев назад (считая от даты оценки). Анализ рынка показал устойчивую тенденцию роста цен на данный тип недвижимости на 1% в месяц.

Найти:

Какой процент составит корректировка на время продажи?

Задача №9

Дано:

В аналогичном офисном здании 40% помещений выходит окнами на свалку, что приводит к снижению арендной ставки для этих помещений на 20%. Валовой рентабельный мультипликатор для такого типа объектов составляет 8.

Найти:

Определите корректировку в процентах?

Задача №10

Дано:

Корректировка к цене аналога на местоположение составила минус 8%, а на дату продажи плюс 3%. Элементы сравнения влияют на стоимость объекта независимо друг от друга

Найти:

Определите итоговую корректировку?

Задача №11

Дано:

Корректировка к цене аналога на местоположение составила минус 8%, а на дату продажи плюс 3%. Элементы сравнения влияют на стоимость объекта зависимо друг от друга

Найти:

Определите итоговую корректировку?

Задача №12

Дано:

Вам необходимо оценить стоимость двухкомнатной квартиры в семнадцатизэтажном доме 1990 года постройки. Найдены следующие сделки купли-продажи квартир:

№1 двухкомнатная квартира в 17-тиэтажном доме 1984 года постройки продана за 65 т.руб.,

№2 трехкомнатная квартира в 17-тиэтажном доме 1984 года постройки продана за 80 т.руб.,

№3 трехкомнатная квартира в 17-тиэтажном доме 1990 года постройки продана за 84 т.руб.

Остальные характеристики идентичны.

Найти:

Рассчитайте рыночную стоимость оцениваемой квартиры?

Задача №13

Дано:

Оцениваемое отремонтированное здание имеет площадь 150 кв. Аналог, требующий ремонта, площадью 135 кв.м продан пять месяцев назад за 750 000 у.е. Стоимость ремонта на дату оценки - 150 у.е. за 1 кв.м. Темп роста стоимости недвижимости – 2% в месяц.

Найти:

Определите рыночную стоимость здания?

Задача №14

Дано:

Офисный объект недвижимости имеет следующие характеристики: площадь офисных помещений (Soф) 400 кв.м. коридорный коэффициент (соотношение арендуемой площади и фактически используемой) - 1,1. Арендная ставка - 300 у.е./ кв.м / год, среднегодовой коэффициент заполнения площадей - 90%, по-тери от недосбора арендных платежей - 5%.

Найти:

Какова величина действительного валового дохода (ДВД) от аренды?

Задача №15

Дано:

Финансирование осуществляется на 70% за счет собственных средств и на 30% за счет кредита. Требования доходности для привлеченных средств 6 %, а для собственных 16%.

Найти:

Определить общий коэффициент капитализации по методу инвестиционной группы?

Задача №16

Дано:

Рыночная норма доходности на инвестиции в аналогичные объекты недвижимости составляет 16%, оставшийся срок экономической жизни объекта - 10 лет, доля земли в стоимости для аналогичных объектов - 30%. Для расчета использовать модель Инвуда.

Найти:

Какова ставка капитализации единого объекта недвижимости?

Задача №17

Дано:

Данные анализа рынка объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому: аналог 1 может быть продан по цене 100 000 руб., приносит чистый операционный доход (ЧОД) 5000 руб.; аналог 2 - по цене 250 000 руб., ЧОД - 15 000 руб.; аналог 3 - по цене 80 000 руб., ЧОД - 3 500 руб. Весовые коэффициенты аналогов: 0,35, 0,2, 0,45 соответственно.

Найти:

Какова величина коэффициента капитализации для оцениваемого объекта ?

Задача №18

Дано:

Чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости 50 000 руб., требуемая инвестором норма дохода на инвестиции в подобные объекты 15%, оставшийся срок экономической

жизни 20 лет, стоимость земельного участка 30 000 руб. Стоимость участка предполагается неизменной в течение всего срока жизни объекта. Использовать линейный закон возмещения стоимости улучшений (метод Ринга).

Найти:

Какова стоимость объекта недвижимости?

Задача №19

Дано:

Чистый операционный доход от объекта недвижимости (земля + улучшения) составляет 100 000 руб. в год, стоимость строительства аналогичного объекта в текущих ценах 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12%.

Найти:

Какова стоимость объекта недвижимости?

Задача №20

Дано:

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 1000 руб./ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., ставка капитализации - 10%.

Найти:

Какова стоимость объекта недвижимости?

Задача №20

Дано:

Четырехзвездочная гостиница в центральной части города приносит годовой чистый операционный доход 1 300 000 руб. Известно, что гостиница 1 была продана за 8 400 000 руб. ее использование приносит чистый операционный доход в 1 000 000 руб.

Гостиница 2 была продана за 8 000 000 руб. ее использование приносит чистый операционный доход в 1 200 000 руб.

Гостиница 3 была продана за 11 550 000 руб., ее использование приносит чистый операционный доход в 1 500 000 руб.

Найти:

Какова стоимость объекта недвижимости?

Задача №21

Дано:

Объект приносит чистый доход в размере 10 000 у.е. ежегодно с уплатой в конце каждого периода.

Предполагается, что к моменту продажи через 5 лет его стоимость увеличится на 30%.

Ставка дисконтирования для подобных объектов равна 15%. Норма для компенсации изменения стоимости равна норме прибыли.

Найти:

Какова стоимость объекта?

Задача №22

Дано:

Объект приносит арендодателю доход в размере 50 у.е./кв. м в месяц с уплатой в конце каждого периода. Ставка дисконтирования равна 12%. Ожидается, что по истечении 5 лет арендодателю удастся продать объект по цене 50 000 у.е. / кв. м. Площадь объекта – 1000 кв. м

Найти:

Какова стоимость объекта?

Задача №23

Дано:

Объект приносит арендодателю доход в размере 600 у.е./кв. м в год. По условиям договора оплата производится в расчете за 1 год с уплатой в середине каждого года. Ставка дисконтирования

равна 12%. Ожидается, что по истечении 5 лет арендодателю удастся продать объект по цене 50 000 у.е. / кв. м. Площадь объекта – 1000 кв. м

Найти:

Какова стоимость объекта?

Задача №24

Дано:

Согласно заключенному арендному договору объект приносит арендодателю доход в размере 900 900 руб. в месяц с уплатой в конце каждого периода. Ставка дисконтирования равна 12%, договор заключен на 5 лет.

Найти:

Какова текущая стоимость потока дохода от сдачи объекта в аренду?

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

Вопросы к экзамену:

1. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.
2. Недвижимость как экономическое благо.
3. Недвижимость как товар.
4. Недвижимость как источник дохода.
5. Необходимость определения рыночной стоимости недвижимости, находящейся в государственной собственности.
6. Необходимость определения рыночной стоимости недвижимости, находящейся в частной собственности.
7. Виды стоимости.
8. Сделки на российском рынке недвижимости.
9. Государственная политика в развитии рынка недвижимости.
10. Программы экономического и социального развития на рынке недвижимости.
11. Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости.
12. Гражданское регулирование оценки.
13. Государственная и муниципальная собственность.
14. Вещные права.
15. Нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области оценки недвижимости.
16. Формы саморегулирования оценочной деятельности.
17. Формы государственного регулирования оценочной деятельности.
18. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.
19. Принцип полезности.
20. Принцип замещения.
21. Принцип ожидания.
22. Принцип остаточной продуктивности.
23. Принцип вклада.
24. Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи.
25. Принцип сбалансированности.
26. Принцип оптимальных величин.
27. Принцип экономического разделения.
28. Принцип спроса и предложения.
29. Принцип конкуренции.
30. Принцип соответствия.
31. Принцип изменения.
32. Принцип наиболее эффективного использования.
33. Оспаривание результатов кадастровой оценки
34. Земельный налог.
35. Арендная плата за землю.

36. Основные факторы, определяющие сегментирование рынка недвижимости, их влияние на формирование стоимости.
37. Исходная информация для оценки объектов недвижимости. Источники информации.
38. Понятие ипотеки.
39. Ипотечный кредит с постоянными платежами.
40. Ипотечные кредиты с переменными выплатами.
41. Влияние условий финансирования на цену недвижимости.
42. Переуступка закладных и понятие дисконтных пунктов.
43. Техника простой инвестиционной группы.
44. Техника Эллвуда и формат Акерсона.
45. Факторы, учитываемые при оценке инвестиционной привлекательности.
46. Методы оценки инвестиционной привлекательности.
47. Показатели инвестиционной привлекательности.
48. Направления и критерии анализа наиболее эффективного использования.
49. Наиболее эффективное использование участка как незастроенного и как застроенного.
50. Содержание, основные этапы и область применения затратного подхода.
51. Понятия восстановительной стоимости здания, стоимости воспроизводства и замещения.
52. Методы расчета восстановительной стоимости
53. Понятие накопленного износа. Отличие понятия оценочного износа от бухгалтерской амортизации.
54. Виды износа. Методы определения величины износа.
55. Содержание, основные этапы и область применения сравнительного подхода.
56. Сегментирование рынка и отбор аналогов.
57. Виды поправок, методы и порядок их расчета и внесения.
58. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту. Анализ полученных данных и окончательный вывод о стоимости объекта.
59. Доходный подход к оценке недвижимости.
60. Метод капитализации дохода.
61. Метод дисконтированных денежных потоков.
62. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости.

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

Тематика рефератов

1. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости
2. История развития оценочной деятельности в России
3. Доходный подход к оценке недвижимости
4. Сегментирование рынка и отбор аналогов
5. Земельный налог.
6. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности
7. Нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области оценки недвижимости.
8. Формы саморегулирования оценочной деятельности.
9. Формы государственного регулирования оценочной деятельности.
10. Гражданское регулирование оценки.
11. Виды стоимости.
12. Сделки на российском рынке недвижимости
13. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.