

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Алейник Станислав Николаевич

Должность: Ректор

Дата подписания: 06.07.2021 16:51:04

Уникальный программный ключ:

5258223550ea9fbeb25726a16090844b53d8986ab6255891f288f915a1551fae

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Белгородский государственный аграрный университет им. В.Я. Горина»

Кафедра земледелия, агрохимии, землеустройства, экологии и ландшафтной
архитектуры

УТВЕРЖДЕН
на заседании кафедры
«19» мая 2021г., протокол №11
Зав. кафедрой

 А.В. Ширяев

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ МОДУЛЮ

ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества
(наименование профиля подготовки)

21.02.05 Земельно-имущественные отношения
(код и наименование направления подготовки)

Специалист по земельно-имущественным отношениям
Квалификация (степень) выпускника

п. Майский, 2021

Экспертное заключение
на фонд оценочных средств по профессиональному модулю
ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества
(индекс, наименование ПМ)

для промежуточной аттестации

программы подготовки специалистов среднего звена (ППССЗ) по специальности СПО
21.02.05 Земельно-имущественные отношения
(код, наименование специальности)

Представленный фонд оценочных средств (ФОС) по ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества соответствует требованиям ФГОС СПО.
(индекс, наименование ПМ)

Предлагаемые составителями формы и средства промежуточного контроля соответствуют целям и задачам реализации программы подготовки специалистов среднего звена по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения
(код, наименование специальности)

Оценочные средства для промежуточной аттестации представлены в полном объеме.

Виды оценочных средств, включенные в представленный фонд, отвечают основным требованиям формирования ФОС.

Разработанный и представленный для экспертизы фонд оценочных средств рекомендуется к использованию в образовательном процессе.

Заместитель начальника департамента
земельных и имущественных отношений
Белгородской области –
начальник управления земельных ресурсов

«22» апреля 2021г.



Паспорт
фонда оценочных средств по профессиональному модулю
ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества
(наименование дисциплины)

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины*	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
Раздел 1. Обеспечение информационного и нормативно-правового сопровождения процесса оценки			
1	Тема 1. Информация об основных понятиях оценочной деятельности	ПК-4.1 - ПК-4,6, ОК-1, ОК-2, ОК-3, ОК-5, ОК-6, ОК-7	Устный опрос Рефераты
2	Тема 2. Информация об объекте оценки и её анализ	ПК-4.2, ПК-4.3, ПК-4.4, ПК-4,6. ОК-2, ОК-3, ОК-5, ОК-6, ОК-7	Устный опрос Тесты Рефераты
Раздел 2. Выполнение технологии описания недвижимого имущества, обследования здания, сооружения и определения его качества.			
3	Тема 3. Типология объектов оценки	ПК-4.5, ОК-8.	Устный опрос Тесты
4	Тема 4. Обследование объекта оценки, эксплуатационные свойства и качество здания, сооружения	ПК-4.4, ПК-4.5, ПК-4.6 ОК-9. ОК-10.	Устный опрос Рефераты
Раздел 3. Определение рыночной или иной стоимости объекта оценки, полученной на основе методов в рамках применяемых подходов к оценке			
5	Тема 5. Определение рыночной стоимости земельного участка (права аренды земельного участка)	ПК-4.2, ПК-4.6	Устный опрос Задачи Рефераты
6	Тема 6. Общие положения технической инвентаризации объектов недвижимости и основы проектно-сметного дела	ПК-4.4, ОК-4, ОК-5.	Устный опрос Рефераты Задачи
7	Тема 7. Подходы к оценке недвижимого имущества	ПК-4.2, ПК-4.4, ОК-4, ОК-5, ОК-6, ОК-7	Устный опрос Тесты Рефераты Задачи
Раздел 5. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки и формирование отчета об оценке объекта оценки			
8	Тема 8. Обобщение результатов, полученных подходами для определения	ПК-4.3, ПК-4.4, ОК-4, ОК-5, ОК-6, ОК-7	Устный опрос Тесты Рефераты

	итоговой величины стоимости объекта оценки		
9	Тема 9. Формирование отчета об оценке объекта оценки	ПК-4.6, ОК-4, ОК-5, ОК-6, ОК-7	Устный опрос Тесты Рефераты
10	Контрольная работа по МДК.04.01	ПК 4.1-ПК 4.6 ОК1-ОК10	Вопросы к контрольной работы
11	Зачет по производственной практике (по профилю специальности)	ПК 4.1-ПК 4.6 ОК1-ОК10	Отчет по практике, дневник прохождения практики, характеристика, аттестационный лист
12	Экзамен (квалификационный)	ПК 4.1-ПК 4.6 ОК1-ОК10	Задание на экзамен (квалификационный)

* Наименование темы (раздела) или тем (разделов) берется из рабочей программы дисциплины.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Белгородский государственный аграрный университет им. В. Я. Горина»
Кафедра земледелия, агрохимии, землеустройства, экологии и ландшафтной
архитектуры

ВОПРОСЫ ДЛЯ УСТНОГО ОПРОСА
по МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества

1. Формы собственности на объекты недвижимости?
2. Законодательная база рынка недвижимости.
3. Что принято считать недвижимым имуществом?
4. Происхождение объектов недвижимости и государственная регистрация их.
5. Развитие рынка недвижимости в России.
6. Какие группы принципов выделяют в оценке недвижимости?
7. Как обеспечить достоверные результаты оценки?
8. Что значит «критерий» физическая возможность использования земельного участка с улучшениями?
9. Как обосновывается выбор финансовой осуществимости использования объекта недвижимости?
10. Какие сроки жизни и времени использования объектов недвижимости учитываются при оценке их стоимости?
11. Как определяется размер потерь собственника недвижимости от внешнего (экономического) износа?
12. Какими методами рассчитывается коэффициент капитализации?
13. Какие доходы и выгоды может обеспечить недвижимость?
14. Какова роль рыночных цен и тарифов в определении полной восстановительной стоимости?
15. Какие нормативы могут быть использованы при определении полной восстановительной стоимости?
16. Что понимается под платностью землепользования?
17. На каких принципах оценки базируется затратный подход к определению рыночной стоимости земли?
18. Потребительские свойства объекта недвижимости и их значение при оценке недвижимости.
19. Строения, их классификация по функциональному назначению.
20. В чем отличие доходных объектов недвижимости от не доходных объектов недвижимости?
21. Раскройте сущность понятия «субъекты оценки*». Приведите примеры.
22. Перечислите правовые основы, раскрывающие юридическую сущность объектов недвижимости.
23. В чем отличие права пользования от права владения?
24. В чем отличие права хозяйственного ведения от права оперативного управления объектом недвижимости?
25. Раскройте сущность понятия «обременение».
26. Раскройте сущность понятия «сервитут».
27. Приведите примеры основных составляющих дохода, приносимого объектом недвижимости.
28. С какой целью производится оценка объектов недвижимости?
29. Перечислите основные этапы оценки объектов недвижимости.
30. Перечислите наиболее распространенные виды сделок с недвижимостью.

31. В чем проявляется экономическая сущность процесса оценки объектов недвижимости?
32. Перечислите основные факторы, используемые для классификации объектов недвижимости.
33. Жизненный цикл объекта недвижимости.
34. Основные этапы жизненного цикла объекта недвижимости как физического объекта.
35. Основные этапы жизненного цикла объекта недвижимости как товара.
36. Чистый операционный доход, факторы, влияющие на его размер.
37. Перечислите основные методы доходного подхода.
38. Сущность и условия применения метода прямой капитализации.
39. Сущность и условия применения метода капитализации по норме отдачи.
40. Основные преимущества методов доходного подхода.
41. Коэффициент капитализации и процесс капитализации дохода.
42. Основные методы расчета общего коэффициента капитализации.
43. Сущность метода «анализа сравниваемых продаж». Приведите! примеры.
44. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «коэффициента покрытия долга». Приведите примеры.
45. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «действительного валового дохода». Приведите примеры,
46. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «кумулятивного построения». Приведите примеры.
47. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «покрытия долга». Приведите примеры.
48. Сущность метод Ринга (прямолинейный возврат капитала) и условия его применения.
49. Сущность метода Инвуда (аннуитетный метод) и условия его применения.
50. Сущность метода Хоскол ьда (возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента) и условия его применения.
51. Сущность сравнительного подхода.
52. Перечислите основные факторы, влияющие на точность и • псство оценки объектов недвижимости, полученных с помощью сравнительного подхода.
53. Основные условия применения и преимущества сравнительного подхода.
54. Основные недостатки сравнительного подхода.
55. Характеристика основных методов сравнительного подхода.
56. Сущность и условия применения метода рынка капитала.
57. Сущность и условия применения метода сделок. N. Сущность метода отраслевых коэффициентов.
58. Сущность метода «компании-аналога» и метода сделок.
59. Основные этапы методики сравнительного подхода.
60. С какой целью осуществляется корректировка анализируемых ни км штелей при сравнительном подходе?
61. Процесс оценки и его основные стадии.
62. Стоимость недвижимости и ее основные виды.
63. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях потенциального собственника.
64. Принципы оценки недвижимости, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости.
65. Принципы оценки недвижимости, обусловленные действием рыночной среды.
66. Основные стадии процесса оценки недвижимости.
67. Классификация объектов недвижимости.
68. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
69. Субъекты и объекты оценочных отношений.

70. Функциональные обязанности оценщика и его права.
71. Типология жилых зданий и требования, предъявляемые к ним.
72. Типология специализированных и специальных домов.
73. Типология общественных зданий.
74. Типология Общественных зданий повседневного пользования.
75. Технология оценки недвижимости.
76. Правила оценки физического износа жилых зданий.
77. Сущность и понятие оценочной деятельности.
78. Цели оценки и виды стоимости.
79. Функциональное назначение и виды зданий.
80. Порядок восстановления объектов основных средств.
81. Показатели качества зданий.
82. Комплексное обследование технического состояния здания или сооружения.
83. Техническая экспертиза зданий и сооружений.
84. Техническое диагностирование зданий и сооружений.
85. Диагностика технических состояний конструкций.
86. Техническая инвентаризация объектов недвижимости.
87. Порядок проведения технической инвентаризации (паспортизации), регистрации и учета объектов.
88. Объекты технической инвентаризации.
89. Полный комплекс инвентаризационно-технических работ строений и сооружений.
90. Регистрация зданий гражданского назначения.
91. Формирование инвентарного дела.
92. Ценообразование в строительстве.
93. Дефекты и повреждения эксплуатируемых зданий.
94. Причины характерных дефектов и повреждений конструкций жилых зданий.
95. Современные технологии исследований жилых зданий.
96. Долговечность, надежность зданий.
97. Предельное состояние зданий.
98. Ремонтпригодность зданий.
99. Качество жилых зданий.
100. Комфортность жилья.
101. Право собственности на недвижимость, включая землю.
102. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.
103. Прекращение прав собственности.
104. Особенности права собственности на жилое помещение.
105. Ограничение прав собственности на земельный участок.
106. Государственная регистрация прав на недвижимость.
107. Основные формы регулирования оценочной деятельности.
108. Международные стандарты оценки.
109. Стандарты оценки США.
110. Европейские стандарты оценки.
111. Российские стандарты оценки.
112. Информационное обеспечение при оценке недвижимости.

Критерии оценки устных и письменных ответов обучающихся на вопросы:

Оценка «**отлично**» ставится, если обучающийся полно и аргументировано отвечает по содержанию вопроса, излагает ответ последовательно и логично, может обосновать свои суждения, привести необходимые самостоятельно составленные примеры.

Оценка **«хорошо»** ставится, если обучающийся полно и аргументировано отвечает по содержанию вопроса, излагает ответ по учебнику, но затрудняется обосновать свои суждения, привести необходимые самостоятельно составленные примеры.

Оценка **«удовлетворительно»** ставится, если обучающийся дает неполный ответ на вопрос и допускает неточности в определении понятий, излагает ответ недостаточно последовательно, допускает ошибки, но исправляет свои ошибки после получения замечаний.

Оценка **«неудовлетворительно»** ставится, если обучающийся не дает ответа или дает неверный ответ на вопрос и не способен исправить свои ошибки после получения замечаний.

Составитель



Н.С. Смурова

«19 » мая 2021 г.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Белгородский государственный аграрный университет им. В. Я. Горина»
Кафедра земледелия, агрохимии, землеустройства, экологии и ландшафтной
архитектуры

ФОНД ТЕСТОВЫХ ЗАДАНИЙ

по МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества

Тема. Понятие недвижимости

1. Что относят к недвижимости?

а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения;

б) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения, предприятия как имущественные комплексы;

в) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения, предприятия как имущественные комплексы, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

2. Главные отличительные черты недвижимости:

- а) принадлежность к вещам;
 - б) неразрывная связь с землей;
- в оба варианта.

3. Главный признак, относящий вещи к недвижимости - это...

- а) невозможность перемещения;
- б) невозможность перемещения без нанесения несоразмерного ущерба;
- в) перемещение возможно, хотя сопряжено с трудностями.

4. Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в целом осуществляется:

а) По месту нахождения земельных участков и объектов недвижимого имущества, входящих в состав предприятия;

- б) по месту фактического нахождения предприятия;
- в) по месту регистрации предприятия как юридического лица.

5. В соответствии с ГК РФ в случае аренды здания или сооружения подлежат государственной регистрации договора аренды, заключенные на срок:

- а) не менее года;
- б) более 3 лет;
- в) более 1 месяца.

6. В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» права, требования и обязательства (долги):

- а) относятся к объектам оценки;
- б) не относятся к объектам оценки.

7. Право собственности на земельный участок распространяется на:

- а) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем леса и растения;
- б) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем леса и растения, находящиеся под ним полезные ископаемые и другие природные ресурсы;
- в) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся в границах этого участка.

8. Предприятие как объект недвижимости –

- а) целиком является объектом недвижимости;
- б) недвижимостью являются лишь объекты, являющиеся основными фондами;
- в) не является недвижимостью ни одна его часть.

9. По назначению здания выделяют:

- а) специализированные, арендованные, избыточные;
- б) производственные, обслуживающие, жилые;
- в) жилые, арендованные, производственные.

10. В соответствии со ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» право собственности содержит:

- а) право владения, право применения, право пользования и право распоряжения;
- б) право владения, право распоряжения и право управления;
- в) право пользования, право владения и право распоряжения.

11. Способы приобретения права собственности могут быть:

- а) первоначальные;
- б) производные;
- в) последовательные;
- г) все вышеперечисленные.

12. Права собственности бывают

- а) частная, государственная, общая;
- б) хозяйственного ведения, оперативного управления, постоянного пользования земельным участком;
- в) сервитут, ипотека, лизинг.

13. Какие объекты находятся на праве хозяйственного ведения?

- а) казенные предприятия;
- б) государственные и муниципальные предприятия;
- в) акционерные общества.

14. Какие объекты находятся на праве оперативного управления?

- а) казенные предприятия;
- б) государственные и муниципальные предприятия;
- в) акционерные общества.

15. Ограничения прав подразделяют на:

- а) частная, государственная, общая;
- б) хозяйственного ведения, оперативного управления, постоянного пользования земельным участком;
- в) сервитут, ипотека, лизинг.

16. Что такое ипотека?

- а) кредит под залог недвижимости;
- б) ограниченное право пользования чужим земельным участком;
- в) особый вид аренды, предполагающий возможность последующего выкупа объекта недвижимости.

17. Что такое доверительное управление?

- а) совместное пользование объектом недвижимости;
- б) такое ограничение прав, при котором разрешается владеть и пользоваться объектом недвижимости за определенную плату;

в) передача имущества в управление другому лицу не влекущая передачу права собственности

18. Что такое аренда?

а) совместное пользование объектом недвижимости;

б) такое ограничение прав, при котором разрешается владеть и пользоваться объектом недвижимости за определенную плату;

в) передача имущества в управление другому лицу не влекущая передачу права собственности

19. Что такое лизинг?

а) кредит под залог недвижимости;

б) ограниченное право пользования чужим земельным участком;

в) особый вид аренды, предполагающий возможность по следующему выкупа объекта недвижимости.

20. Чем аренда отличается от лизинга?

а) ничем не отличается;

б) лизинг предполагает возможность последующего права выкупа объекта недвижимости;

в) аренда допускает вероятность последующего приобретения недвижимости в собственность.

21. Как недвижимость подразделяют в качестве объектов специальной регистрации?

а) здания, кондоминиумы, леса;

б) хозяйственного ведения, оперативного управления, постоянного пользования земельным участком;

в) сервитут, ипотеку, лизинг.

22. В какой момент возникает право собственности на объект недвижимости?

а) в момент заключения сделки;

б) в момент внесения записей в государственный реестр;

в) в момент приобретения недвижимости.

23. На основании какого решения возможно отчуждение имущества у собственника?

а) по решению суда;

б) на основании решения органов местного самоуправления без предварительного и равноценного возмещения;

в) по решению соответствующих государственных органов принудительное отчуждение имущества для государственных нужд при условии предварительного и равноценного возмещения;

г) по решению органов законодательной и исполнительной власти в РФ без предварительного и равноценного возмещения.

Какие два ответа из этих вопросов верны?

24. Чем обусловлен момент перехода права собственности на недвижимое имущество по договорам и иным сделкам?

а) фактом государственной регистрации в соответствующих государственных органах;

б) фактической передачей этого имущества, если законом и договором не предусмотрено иное.

25. Объекты управления недвижимостью - это ...

а) продавцы, покупатели, риэлторы, собственники.

б) здания, сооружения, морские и воздушные суда;

в) нормативные акты, величина налоговой ставки, процентная ставка ЦБ РФ.

26. Субъекты недвижимостью - это ...

а) продавцы, покупатели, риэлторы, собственники.

- б) здания, сооружения, морские и воздушные суда;
- в) нормативные акты, величина налоговой ставки, процентная ставка ЦБ РФ.

27. Какой из нижеперечисленных объектов гражданского права не входит в понятие «имущество»:

- а) движимое имущество;
- б) недвижимость;
- г) ценные бумаги; ,
- д) права на вещи;
- е) информация;
- ж) все входят.

28. Может ли стать собственником недвижимого имущества, в силу приобретательной давности, лицо, владеющее этим имуществом на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или другого ограниченного вещного права?

- а) да;
- б) нет.

29. Что является основанием для проведения оценки недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ»:

- а) договор;
- б) протокол намерений;
- в) задание на оценку;
- г) решение государственного уполномоченного органа, регулирующего оценочную деятельность;
- д) письмо с согласием заключить договор на оценку имущества.

Тема. Рынок недвижимости: понятие, классификация и виды стоимости объектов недвижимости

ТЕСТЫ

1 . Что такое рынок недвижимости?

- а) набор механизмов, через которые передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования;
- б) место, где совершается процесс купли-продажи недвижимости;
- в) механизмы, с помощью которых продавцы и покупатели на рынке недвижимости реализуют свои права и обязанности.

2. Что такое первичный рынок?

- а) экономическая ситуация, при которой недвижимость как товар попадает на рынок уже будучи использованной ранее собственником;
- б) такая ситуация, когда недвижимость как товар впервые попадает на рынок;
- в) совокупность сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению и финансированию работ в области недвижимости.

3. Что такое вторичный рынок?

- а) экономическая ситуация, при которой недвижимость как товар попадает на рынок уже будучи использованной ранее собственником;
- б) такая ситуация, когда недвижимость как товар впервые попадает на рынок;
- в) совокупность сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению и финансированию работ в области недвижимости.

4. Чем характеризуется величина предложения на рынке недвижимости?

- а) постоянным ростом;
- б) спросом и ценой;

в) постоянством и ограниченностью.

5. Чем определяется количественный размер предложения на первичном рынке?

- а) объемом спроса;
- б) динамикой цен;
- в) размерами строительства.

6. Какие выделяют сегменты рынка недвижимости?

- а) рынок офисов, рынок торговых помещений, рынок производственных и складских помещений;
- б) рынок городского и рынок загородного жилья;
- в) рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, рынок земельных участков.

7. Определите сегменты рынка жилья.

- а) рынок офисов, рынок торговых помещений, рынок производственных и складских помещений;
- б) рынок городского и рынок загородного жилья;
- в) рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, рынок земельных участков.

8. Определите сегменты рынка коммерческой недвижимости.

- а) рынок офисов, рынок торговых помещений, рынок производственных и складских помещений;
- б) рынок городского и рынок загородного жилья;
- в) рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, рынок земельных участков.

Тема. Принципы оценки объектов недвижимости

1 . Что относится к стоимости обмена?

- а) рыночная стоимость;
- б)ликвидационная стоимость;
- в)страховая стоимость;
- г)залоговая стоимость;
- д)арендная стоимость;
- е)балансовая стоимость;
- ж)инвестиционная стоимость.

2.Рыночная стоимость - это...

- а)величина арендной платы, за которую может быть сдан объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях;
- б)наиболее вероятная цена, по которой объект может быть продан на рынке;
- в)денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации и расходами на ее проведение.

3.Ликвидационная стоимость-это ...

- а)величина арендной платы, за которую может быть сдан объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях;
- б)наиболее вероятная цена, по которой объект может быть продан на рынке;
- в)денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации и расходами на ее проведение.

4.Залоговая стоимость-это ...

- а)денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на его проведение;
- б)стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке объекта недвижимости;
- в)стоимость недвижимости, отраженная в балансе предприятия.

5.Страховая стоимость — это ...

- а) стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, основанную на его требованиях и предпочтениях;
- б) стоимость, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости;
- в) стоимость, устанавливаемая на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

6.Арендная стоимость - это ...

- а) величина арендной платы, за которую может быть сдан объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях;
- б) наиболее вероятная цена, по которой объект может быть продан на рынке;
- в) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации и расходами на ее проведение.

7.Инвестиционная стоимость-это ...

- а) стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, основанную на его требованиях и предпочтениях;
- б) стоимость, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости;
- в) стоимость, устанавливаемая на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

8.Балансовая стоимость-это ...

- а) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на его проведение;
- б) стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке объекта недвижимости;
- в) стоимость недвижимости, отраженная в балансе предприятия.

9. Стоимость для целей налогообложения – это...

- а) стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, основанную на его требованиях и предпочтениях;
- б) стоимость, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости;
- в) стоимость, устанавливаемая на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

10.В каком случае ликвидационная стоимость бывает отрицательной?

- а) не бывает отрицательной;
- б) если доходы на ее проведение меньше, чем доходы от ликвидации;
- в) если доходы от ликвидации меньше, чем расходы на ее проведение.

11.Какие принципы объединены в группу, основанную на предоставлении потенциального собственника?.

- а) принцип замещения, ожидания, полезности;
- б) принцип вклада, остаточной продуктивности, сбалансированности, разделения;
- в) принцип спроса и предложения, соответствия, изменения внешней среды.

12.Что такое принцип полезности?

- а) чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость;
- б) при наличии определенного количества однородных объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;
- в) какой доход или удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

13.Что означает принцип замещения?

- а) чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость;
- б) при наличии определенного количества однородных объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;
- в) какой доход или удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

14. Что означает принцип ожидания?

- а) чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность стоимость;
- б) при наличии определенного количества однородных объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;
- в) какой доход или удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

15. Какие принципы обусловлены процессом эксплуатации недвижимости?

- а) принципы замещения, ожидания, полезности;
- б) принципы вклада, остаточной продуктивности, сбалансированности, разделения;
- в) принципы спроса и предложения, соответствия, изменения внешней среды.

16. Что означает принцип вклада?

- а) физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта;
- б) при наличии определенного количества однородных объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;
- в) для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

17. Что означает принцип остаточной продуктивности?

- а) остаток дохода, отнесенный к объекту недвижимости, после того как оплачены затраты на труд, оборудование, менеджмент;
- б) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района;
- в) из возможных вариантов использования объектов недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности объекта недвижимости.

18. Что означает принцип сбалансированности?

- а) цена на недвижимость изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения;
- б) для каждого типа землепользования необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости;
- в) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

19. Какими показателями характеризуется сбалансированность?

- а) через показатели емкости и эффективности;
- б) через механизм спроса и предложения;
- в) посредством действия эффектов прогрессии и регрессии.

20. Что означает принцип разделения имущественных прав на недвижимость?

- а) физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта;
- б) при наличии определенного количества однородных объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;
- в) для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

21. Какие принципы обусловлены действием рыночной среды?

- а) принципы замещения, ожидания, полезности;
- б) принципы вклада, остаточной продуктивности, сбалансированности, разделения;
- в) принципы спроса и предложения, соответствия, изменения внешней среды.

22. Что означает принцип спроса и предложения?

- а) цена на недвижимость изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения;

- б) для каждого типа землепользования- необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости;
- в) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

23.Что означает принцип соответствия?

- а) максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеются разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования;
- б) для каждого типа землепользования необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости;
- в) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

24.Через какие механизмы проявляется соответствие?

- а) через показатели емкости и эффективности;
- б) через механизм спроса и предложения;
- в) посредством действия эффектов прогрессии и регрессии.

25.Что означает принцип изменения внешней

- а) остаток дохода, отнесенный к объекту недвижимости, после того как оплачены затраты на труд, оборудование, менеджмент;
- б) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района;
- в) из возможных вариантов использования объектов недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности объекта недвижимости.

26.Что означает принцип лучшего и наиболее эффективного использования (ЛНЭИ)?

- а) остаток дохода, отнесенный к объекту недвижимости, после того как оплачены затраты на труд, оборудование, менеджмент;
- б) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района;
- в) из возможных вариантов использования объектов недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности объекта недвижимости.

Тема. Оценка объектов недвижимости

1. Для каких объектов недвижимости в общем случае применим сравнительный подход к оценке их стоимости?

- а) офисное здание;
- б) дворец спорта;
- в)оба объекта недвижимости.

2.Оценщик выделил три элемента сравнения: местоположение, динамику сделок на рынке (дата продажи) и условия продажи (чистота сделок). В какой последовательности он должен сделать корректировки сопоставимых объектов по этим трем элементам?

- а) местоположение, динамика сделок на рынке, условия продажи;
- б) условия продажи, динамика цен на рынке, местоположение;

в) динамика сделок на рынке, условия продажи, местоположение;

г) в любом порядке.

3. Каким требованиям должны отвечать проданные объекты недвижимости, чтобы быть пригодными для применения сравнительного подхода к определению стоимости оцениваемого объекта?

а) недвижимость должна быть одного типа;

б) участники сделок имели объективное представление о данном сегменте рынка;

в) участники сделок не имели какие-либо отношения, которые могли бы повлиять на цены сделок;

г) рыночные данные о ценах сделок получены от лица, не заинтересованного в их искажении;

д) сделки территориально «привязаны» (совершены в одной зоне, районе);

е) все вышеперечисленное.

4. Верно ли утверждение, что коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала?

а) верно;

б) неверно.

5. Верно ли утверждение, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше стоимость?

а) верно;

б) неверно.

6. Как рассчитывается коэффициент капитализации на заемный капитал?

а) делением суммы годовых выплат на размер кредита;

б) делением размера кредита на период выплат;

в) умножением месячного платежа на число периодов.

7. Какие расходы не следует учитывать при построении потока денежных средств в методе капитализации?

а) налог на имущество;

б) затраты на текущий ремонт;

в) проценты по ипотечному кредиту;

г) следует учитывать все указанные расходные статьи.

Валовой рентный мультипликатор - это ...

а) отношение продажной цены к потенциальному валовому доходу, или к действительному валовому доходу;

б) отношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его продажной цене;

в) отношение потенциального валового дохода (действительного валового дохода) к продажной цене объекта недвижимости.

9. Ставка капитализации - это ...

а) отношение продажной цены к потенциальному валовому доходу, или к действительному валовому доходу;

б) отношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его продажной цене;

в) отношение продажной цены объекта недвижимости к величине чистого операционного дохода.

10. Чистый операционный доход - это ...

а) потенциальный валовой доход за минусом предполагаемых убытков, вызванных незагруженностью помещений, сбоями при оплате за аренду помещений и т.п.;

б) величина чистого годового дохода после вычета всех операционных расходов и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных отчислений;

в) величина чистого годового дохода после вычета всех операционных расходов и резервов и после обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных отчислений.

11. Стоимость воспроизводства - это ...

а) стоимость строительства в текущих ценах точной копии оцениваемого здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и качества работ (с воплощением всех недостатков и видов морального износа, присущих объекту оценки);

б) стоимость строительства в текущих ценах здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов в соответствии с новыми стандартами, дизайном и планировкой;

в) восстановительная стоимость здания с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов.

12. Стоимость замещения - это...

а) стоимость строительства в текущих ценах точной копии оцениваемого здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и качества работ (с воплощением всех недостатков и видов морального износа, присущих объекту оценки);

б) стоимость строительства в текущих ценах здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов в соответствии с новыми стандартами, дизайном и планировкой;

в) восстановительная стоимость здания с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов.

13. Физический износ - это

а) потеря стоимости и полезности объекта в результате длительной его эксплуатации;

б) потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным стандартам рынка;

в) потеря стоимости в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое местоположение объекта.

14. Функциональный износ — это ...

а) потеря стоимости и полезности объекта в результате длительной его эксплуатации;

б) потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным стандартам рынка;

в) потеря стоимости в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое местоположение объекта

15. Экономический износ — это ...

а) потеря стоимости и полезности объекта в результате длительной его эксплуатации;

б) потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным стандартам рынка;

в) потеря стоимости в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое местоположение объекта

16. Исправимый износ-это ...

а) когда затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость;

б) когда затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость;

в) уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних факторов.

17. Неисправимый износ — это ...

а) когда затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость;

б) когда затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость;

в) уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних факторов.

18 . Долгоживущие элементы -

а) экономическая жизнь сооружения меньше остаточной экономической жизни данного элемента;

- б) остаточная экономическая жизнь данного элемента меньше остаточной экономической жизни сооружения;
- в) остаточная экономическая жизнь данного элемента совпадает с остаточной экономической жизнью сооружения.

19.Короткоживущие элементы -

- а) экономическая жизнь сооружения меньше остаточной экономической жизни данного элемента";
- б) остаточная экономическая жизнь данного элемента меньше остаточной экономической жизни сооружения;
- в) остаточная экономическая жизнь данного элемента совпадает с остаточной экономической жизнью сооружения.

20.Полная восстановительная стоимость -

- а) стоимость строительства в текущих ценах точной копии оцениваемого здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и качества работ (с воплощением всех недостатков и видов морального износа, присущих объекту оценки);
- б) стоимость строительства в текущих ценах здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов в соответствии с новыми стандартами, дизайном и планировкой;
- в) восстановительная стоимость здания с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов.

21.Сравнительный подход -

- а) оценку недвижимости путем оценки стоимости каждого из сопоставимых объектов как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый объект;
- б) оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату с учетом износа;
- в) расчет стоимости недвижимости при помощи величины дохода (потенциального, действительного чистого), который можно получить от эксплуатации объекта.

22.Затратный подход -

- а) оценку недвижимости путем оценки стоимости каждого из сопоставимых объектов как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый объект;
- б) оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату с учетом износа;
- в) расчет стоимости недвижимости при помощи величины дохода (потенциального, действительного чистого), который можно получить от эксплуатации объекта.

23.Доходный подход -

- а) оценку недвижимости путем оценки стоимости каждого из сопоставимых объектов как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый объект;
- б) оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату с учетом износа;
- в) расчет стоимости недвижимости при помощи величины дохода (потенциального, действительного чистого), который можно получить от эксплуатации объекта.

24.Срок экспозиции-это ...

- а) время, необходимое для того, чтобы объект купили;
- б) время, которое объект недвижимости должен находиться на рынке, чтобы быть проданным;
- в) срок, в течение которого объект недвижимости выставляется на продажу.

25.Если объект недвижимости продан за период меньше срока экспозиции, это означает, что...

- а) цена объекта завышена;
- б) цена объекта занижена;
- в) очень хорошее качество объекта.

26. Если объект недвижимости продан за период больше срока экспозиции, это означает, что ...

- а) цена объекта завышена;
- б) цена объекта занижена;
- в) очень хорошее качество объекта.

27. Что представляет собой метод сравнительной единицы?

- а) расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания;
- б) расчет стоимости здания производится как сумма стоимостей отдельных его компонентов;
- в) метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.

28. Что представляет собой метод разбивки по компонентам?

- а) расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания;
- б) расчет стоимости здания производится как сумма стоимостей отдельных его компонентов;
- в) метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.

29. Что представляет собой метод количественного обследования?

- а) расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания;
- б) расчет стоимости здания производится как сумма стоимостей отдельных его компонентов;
- в) метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.

30. Что представляет собой метод прямой капитализации?

- а) определение стоимости недвижимости, используя единую ставку капитализации за несколько лет;
- б) конвертация будущих выгод от владения недвижимостью в ее текущую стоимость;
- в) определение стоимости недвижимости в том случае, если за несколько лет денежные потоки неравномерны.

31. Что представляет собой метод дисконтирования денежных потоков?

- а) определение стоимости недвижимости, используя единую ставку капитализации за несколько лет;
- б) конвертация будущих выгод от владения недвижимостью в ее текущую стоимость;
- в) определение стоимости недвижимости в том случае, если за несколько лет денежные потоки неравномерны.

32. Эффективный валовой доход - это ...

- а) потенциальный валовой доход за минусом предполагаемых убытков, вызванных незагруженностью помещений, сбоями при оплате за аренду помещений и т.п.;
- б) величина чистого годового дохода после вычета всех операционных расходов и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных отчислений;
- в) величина чистого годового дохода после вычета всех операционных расходов и резервов и после обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных отчислений.

33. Какой показатель используется для расчета валового рентного мультипликатора?

- а) потенциальный валовой доход;
- б) эффективный валовой доход;
- в) чистый операционный доход.

34. Какой показатель используется для расчета общего коэффициента капитализации?

- а) потенциальный валовой доход;
- б) эффективный валовой доход;
- в) чистый операционный доход.

Критерии оценивания тестового задания:

Тестовые задания оцениваются по шкале: 1 балл за правильный ответ, 0 баллов за неправильный ответ. Итоговая оценка по тесту формируется путем суммирования набранных баллов и отнесения их к общему количеству вопросов в задании. Помножив полученное значение на 100%, можно перевести проценты в стандартные оценки.

Перевод процентов правильных ответов в стандартные оценки:

90 – 100% «отлично» (*продвинутый уровень*)

70 – 89 % «хорошо» (*углубленный уровень*)

50 – 69 % «удовлетворительно» (*пороговый уровень*)

менее 50 % «неудовлетворительно» (*нижепорогового уровня*)

Составитель



— Н.С. Смулова

«19 » мая 2021 г.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Белгородский государственный аграрный университет им. В. Я. Горина»
Кафедра земледелия, агрохимии, землеустройства, экологии и ландшафтной
архитектуры

Задачи

по МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества (наименование дисциплины)

Задача 1.

По мнению оценщика, эффективный возраст здания соответствует хронологическому, а экономический срок жизни - продолжительности его эксплуатации до капитального ремонта или замены. Таким образом, срок экономической жизни строения — 70 лет, эффективный возраст — 15 лет. Определить износ строения.

Задача 2.

Рассчитать среднее значение ставки капитализации, если:

показатели	Сведения о продажах аналогичных предприятий		
	Предприятие 1	Предприятие 2	Предприятие 3
Цена продажи, тыс. руб.	32500	40000	43250
Усредненная нормализованная чистая прибыль за один год, тыс. руб.	8307	9980	11623

Задача 3.

Определить стоимость предприятия методом капитализации дохода.

Ожидаемая чистая прибыль за один год после даты оценки составляет 9262,54тыс. руб.

Ставка капитализации, 25,74%

Задача 4. Определить цену компании.

Прибыль компании составляет 30% от ее продаж, а требуемый доход на инвестиции в данной отрасли составляет 35%. Фирма реализует продукцию на сумму 100 млн. руб.

Задача 5. Швейное предприятие приобрело в отчетном периоде 4 единицы оборудования по цене 150 тыс. руб. за единицу. Затраты на доставку и монтаж оборудования составили 10% от цены приобретения. В текущем периоде предприятием приобретено еще 10 единиц оборудования этой же марки, общая стоимость которого с учетом доставки и монтажа составила 2100 тыс. руб. Определить восстановительную стоимость всего приобретенного оборудования на конец текущего периода.

Задача 6. Необходимо оценить объект недвижимости, потенциальный валовой доход от которого оценивается в 550000 рублей. На рынке недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, были получены следующие сведения по 3-м предприятиям: Цена продажи-

3500 000руб., 4200 000руб., 4500 000 руб. Потенциальный валовой доход соответственно по этим предприятиям: 630000 руб., 750000 руб., 790000 руб.

Задача 7

Швейное предприятие приобрело в отчетном периоде 4 единицы оборудования по цене 150 тыс. руб. за единицу. Затраты на доставку и монтаж оборудования составили 10% от цены приобретения. В текущем периоде предприятием приобретено еще 10 единиц оборудования этой же марки, общая стоимость которого с учетом доставки и монтажа составила 2100 тыс. руб. Определить первоначальную стоимость всего приобретенного оборудования на конец текущего периода.

Задача 8. Определите эффективный валовой доход, если валовой доход от владения недвижимостью составляет 4,1 млн.руб., а потери от его недоиспользования – 8 %.

Задача 9

Торговый центр, имеющий 500 м² общей площади, стал ощутимо терять клиентов вследствие того, что находится в старом районе города, где население убывает. При сдаче в аренду год назад он терял на арендной плате \$ 10 / м² в месяц. Обычный валовой рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равен 3. Какова сумма устаревания?

Задача 10

Для небольшого магазинчика требуется дополнительное охранное оборудование. Его можно приобрести и установить за \$ 4000. Кроме того, освещение производится лампами накаливания, тогда как сейчас необходимы галогеновые. Затраты на такую замену составляют \$ 12000. Магазинчик имеет общую полезную площадь 100 м², высота потолка 2,5 м. Ежегодная потеря арендной платы составляет 4 цента за м². Валовой рентный мультипликатор равен 5. Определить вид устаревания и сумму устранимого неустранимого устаревания.

Задача 11

Срок экономической жизни здания 120 лет. Оценить эффективный возраст здания по результатам продажи, если стоимость продажи \$ 75000, стоимость участка \$ 17000, стоимость восстановления \$ 74000.

Задача 12

Предприятие произвело и реализовало 10000 шт. продукции А и 2000 шт. продукции Б. Оптовая цена единицы продукции А – 1500 руб., продукции Б – 1200 руб., себестоимость единицы продукции А – 1100 руб., продукции Б -900 руб. Операционные доходы – 800 тыс. руб., операционные расходы – 700 тыс. руб. Среднегодовая стоимость основных производственных фондов – 30 млн. руб., нормируемых оборотных средств – 10 млн. руб.

Определить показатели дохода, прибыли, рентабельности.

Задача 13

Объясните, в каком случае применяется техника остатка для оценки земли?

Решите следующую задачу: Для оценки свободного земельного участка оценщик выявил расположенный в непосредственной близости аналогичный участок с недавно построенным зданием. Этот объект приносит 2500000 руб. чистого годового дохода, норма дохода для подобных объектов составляет 15%. Срок экономической жизни здания определен в 60 лет, сама стоимость здания определена затратным подходом в размере 12 000000 руб. Определите стоимость свободного земельного участка.

Задача 14

В чем состоит последовательность расчета методом техники остатка и рассчитайте рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, , если известно, что соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10%.

Рыночная стоимость сооружения – 540 тыс. руб. Продолжительность экономической жизни сооружения - 40 лет. Чистый операционный доход от эксплуатации объекта - 450 тыс. руб.

Задача 15

Как определит оценочную стоимость магазина оценщик, если собственник небольшого магазина пожелал продать свой объект недвижимости и предоставил следующую информацию оценщику:ежемесячный потенциальный валовой доход равен 212500 руб.; потери при сборе 7500 руб.;

текущие операционные расходы составляют 20% от действительного валового дохода; налогообложение и выплата основной части долга составляют $\frac{1}{5}$ часть действительного валового дохода. Коэффициент капитализации составляет 11%.

Задача 16

В каких случаях применяется сравнительный подход и оцените стоимость кинотеатра на 500 мест.

На том же рынке ранее продали три сопоставимых кинотеатра. Оцените рыночную стоимость на основе данной информации. Имеется следующая информация:

Сопоставимые объекты	Продажная цена, млн. руб.	Количество мест
1	6500	430
2	5375	540
3	4750	385

Задача 17

Требуется определить стоимость земельного участка, наилучшим и наиболее эффективным способом использования которого, по мнению оценщика, является строительство складского помещения.Оценщик считает, что наилучшим и наиболее эффективным способом использования земельного участка является строительство складского помещения. Поэтому необходимо рассчитать стоимость земельного участка с учетом площади под застройку и укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий. Оценщик определил, что затраты на строительство типового складского помещения составят 3,1 млн. руб. Прогнозируемый чистый операционный доход от объекта составляет 1050 тыс. руб. в год. Анализ рыночных данных показал, что ставка капитализации для зданий такого типа составляет 25%, для земли - 18%.

Задача 18

Как может измениться стоимость недвижимости под влиянием внешнего износа? Рассчитайте, какова сумма экономического устаревания, вызванного изменением окружающей среды, если Склад 40 x 50 м имел удобное расположение около основной дороги. Но в прошлом году было завершено строительство нового шоссе, которое оттянуло основной поток машин на 5 км от старой дороги, рядом с которой находится объект оценки. В результате уровень арендной платы упал на 5 руб. / м² в год по сравнению с тем, какой она была бы, будь склад ближе к новому шоссе. Обычный годовой валовой рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равняется 5.

Задача 19

Почему доходный подход является главным индикатором рыночной стоимости объекта и как рассчитать чистый операционный доход (ЧОД), если в здании общей площадью 9 000 кв.м., подлежащих аренде, из которых 180 кв.м. свободны, а остальные сданы в аренду за 400 руб. за 1 кв.м в год. Операционные расходы составляют 30% потенциального валового дохода (ПВД).

Задача 20

Почему более предпочтительным является расчет полной стоимости воспроизводства объекта недвижимости? Рассчитайте, какова полная стоимость воспроизводства дачи и всех сооружений, находящихся на ней? Какова сумма всего накопленного износа, вычитаемого из полной стоимости воспроизводства? Какова общая расчетная стоимость дачи, определенная в соответствии с затратным подходом? если: площадь здания 100 кв.м, стоимость 1 кв.м здания 5 тыс. руб. Стоимость 1 кв.м гаража 2,5тыс. руб., его площадь 60 кв.м. Стоимость всех других сооружений на даче 50 тыс. руб. Устранимый физический износ дачи равен 75 тыс. руб. Неустранимый физический износ дачи составляет 50 тыс. руб. Устранимое функциональное устаревание – 25 тыс. руб. Рыночная стоимость земельного участка – 125 тыс. руб.

Задача 21

Оценщику для включения в отчетный доклад данных об оценке необходимо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость (КС) действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость (ОВС) и остаточную стоимость земельного участка (ОСЗ), на котором расположено здание. Какие действия он предпримет, если одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 50 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 5000 руб./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса $k = 0,2$ (20%), удельные затраты на строительство подобного нового здания 18750 руб./кв.м.

Задача 22

Застройщик обратился к оценщику просчитать максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами: площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м; удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 12500 руб. за 1 кв. м.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание, но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 33750 тыс. руб. Как оценщик рассчитает допустимые затраты на приобретение права аренды земельного участка методом остатка?

Задача 23

В каком случае применяется доходный подход к оценке земельных участков. Рассчитать стоимость земельного участка, предоставляемого под строительство автозаправочной станции на 5 колонок. Если капитальные вложения на одну колонку составляют 885 тыс. руб. возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу, планируемый доход на инвестиции – 16%, срок экономической жизни – 9 лет. При анализе эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением получены следующие данные:

в течение 1 часа с 1 колонки в среднем в сутки продают 28л бензина;
средний доход от продажи 1л бензина составляет 1,60 руб.;

с учетом пересменок, времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году.

Задача 24

Какими основными критериями выбора сопоставимых объектов (аналогов) пользуется оценщик, если при определении стоимости магазина на рынке недвижимости эксперт-оценщик обнаружил следующие достоверные данные. Ожидаемая годовая прибыль от которого 1625 тыс. руб.

Сопоставимый магазин	Прибыль тыс. руб.	Продажная цена тыс. руб.
Магазин №1	1800	5000
Магазин №2	2138	3750
Магазин №3	1181	1250

Задача 25

Одним из наиболее востребованных видов оценки на современном рынке недвижимости является определение ее настоящей рыночной стоимости. Для каких целей проводится оценка стоимости недвижимости и что конкретно оценивается? Оцените стоимость магазина со стабильным чистым операционным доходом 1,5 млн. рублей в год. Однако, в дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет потеря стоимости объекта составит по прогнозам 20% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,2%, премия за инвестиционный менеджмент – 1%.

Задача 26

Объясните, в каком случае применяется метод соотнесения (переноса) оценки рыночной стоимости земельных участков? Необходимо оценить стоимость земельного участка в объекте недвижимости в районе города, где не было продаж незастроенных земельных участков. Цена продажи всего объекта недвижимости 1790000 руб. Оценщиком подобраны данные продаж объектов недвижимости по сопоставимой ценовой зоне:

Объекты	Стоимость объекта, руб.	Стоимость земли, руб.
1	1840000	430000
2	2000000	520000
3	1900000	460000

Задача 27

В чем заключается метод сравнения продаж для свободных сельскохозяйственных участков и внесении в цены их продажи корректировок? И решите следующую задачу: Цена продажи единого объекта недвижимости, представляющего типично застроенный земельный участок, составляет 1722,9 тыс. руб. Необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости.

№	Стоимость земельного участка, тыс. руб.	Стоимость единого объекта недвижимости, тыс. руб.
1	408	1896
2	361,5	1644
3	402	1780,5

Задача 28

Объясните, в каком случае применяется оценка сельскохозяйственных угодий методами доходного подхода? Решите следующую задачу: Площадь земельного участка 300 кв.м. Участок сдается в аренду за 1000 руб./кв.м в год. Потери дохода и операционные расходы составляют 30%. Коэффициент капитализации для земли 20%. Определить стоимость оцениваемого земельного участка.

Задача 29

Для чего необходимо оценщику учитывать накопленный износ и от каких видов износа зависит общий уровень износа объекта недвижимости? И решите следующую задачу: Оценщик, проанализировав состояния объекта недвижимости выяснил, что уровень физического износа - 22%, функционального износа - 18%, внешнего износа - 24%, как он рассчитает общий уровень износа объекта недвижимости ?

Задача 30

Объясните, в каком случае применяется метод соотнесения (переноса) продаж? И решите следующую задачу: Объект недвижимости состоит из земельного участка и жилого дома. На момент оценки коэффициент капитализации для земли 50%, для строения 19%, а ожидаемый доход от вложения средств в землю 35 000 тыс. руб., в сооружение — 23 000 тыс. руб. Определите общий коэффициент капитализации.

Критерии оценки:

оценка «отлично» выставляется студенту, если все предложенные задачи выполнены правильно и в полном объеме

оценка «хорошо» выставляется студенту, если им выполнено 70% варианта

оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если им выполнено 51% варианта

оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если им выполнено менее 51% задания

Составитель



Н.С. Смурова

«19» мая 2021 г.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Белгородский государственный аграрный университет им. В. Я. Горина»
Кафедра земледелия, агрохимии, землеустройства, экологии и ландшафтной
архитектуры

Темы рефератов
по МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества

1. Понятие и признаки недвижимости.
2. Место недвижимости в рыночной системе
3. Классификация объектов недвижимости
4. Износ и амортизация недвижимости
5. Группировка и описание зданий и сооружений
6. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости
7. Субъекты и объекты собственности
8. Содержание права собственности на недвижимость
9. Виды и формы собственности на недвижимость
10. Система рынка недвижимости как сферы инвестиций
11. Функции рынка недвижимости
12. Субъекты рынка недвижимости
13. Виды рынков недвижимости
14. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом
15. Форма сделок с объектами недвижимости
16. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами
17. Приватизация и деприватизация жилых помещений
18. Технология купли продажи квартир
19. Обмен и мена жилыми помещениями
20. Дарение и наследование жилья
21. Рента и пожизненное содержание с иждивением собственников жилых помещений
22. Перевод жилых помещений в нежилой фонд
23. Продажа государственного имущества на аукционе
24. Операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном конкурсах
25. Аренда недвижимости в системе предпринимательства (Вид и формы аренды)
26. Экономический механизм аренды недвижимости (арендная плата, состав и функции, методы расчетов)
27. Правовые основы аренды недвижимости (права и обязанности сторон)
28. Аренда предприятий, выкуп арендного предприятия
29. Наем и аренда в жилищной сфере
30. Аренда земельных участков
31. Аренда участков лесного фонда
32. Порядок пользования участками недр
33. Основные положения определения стоимости недвижимости
34. Методы оценки недвижимости
35. Метод и теория доходного подхода

36. Оценка недвижимости затратным методом
37. Оценка недвижимости методом сравнения рыночных продаж
38. Кадастровая оценка земли
39. Оценка недвижимости с использованием статистического и математического анализа
40. Концепция системного анализа и управления недвижимостью
41. Виды управления недвижимостью
42. Организационные вопросы управления недвижимостью
43. Риск-менеджмент и эффективность управления (классификация и функции управления риском)
44. Методы анализа рисков ситуаций и эффективность проекта
45. Общие положения и понятия в страховании недвижимости
56. Анализ рисков ситуаций и оценка рисков недвижимости
57. Управление рисками и эффективность проекта
58. Страхование недвижимости, минимизация рисков
59. Факторы риска и некоторые особенности страхования
60. Условия и порядок купли- продажи земельных участков
61. Способы получения и прекращения частной собственности на землю
62. Купля – продажа земель различных категорий
63. Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями
64. Технология продажи земельных участков под приватизированными предприятиями
65. Продажа права аренды земельных участков в Москве по конкурсу
66. Понятие и виды залога недвижимости
67. Особенности залога земельных участков
68. Правила ипотеки жилья
69. Особенности ипотеки предприятий
70. Ипотечное кредитование
71. Формы государственного регулирования рынка недвижимости
72. Порядок передачи Федеральных объектов недвижимости в собственность субъектов РФ
73. Цели и формы государственного регулирования земельных отношений
74. Функции государственного регулирования земель
75. Защита прав собственника земли
76. Ответственность за нарушения земельного законодательства
77. Принципы оценки стоимости недвижимости
78. Государственная регистрация прав недвижимое имущество и сделок с ним
79. Объекты государственной регистрации
80. Органы государственной регистрации
81. Порядок государственной регистрации
82. Организация государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности
83. Понятие и общие положения о налогообложении недвижимости
84. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества
85. Налог на объекты недвижимости как имущество
86. Налоги на операции с недвижимостью

Реферат – краткая запись идей, содержащихся в одном или нескольких источниках, которая требует умения сопоставлять и анализировать различные точки зрения. Реферат – одна из форм интерпретации исходного текста или нескольких источников. Поэтому реферат, в отличие от конспекта, является новым, авторским текстом. Новизна подразумевает новое изложение, систематизацию материала, особую авторскую позицию при сопоставлении различных точек зрения. Реферирование предполагает изложение какого-либо вопроса на основе классификации, обобщения, анализа и синтеза одного или нескольких источников.

Структура реферата:

- 1) титульный лист;
- 2) план работы с указанием страниц каждого вопроса;
- 3) введение;
- 4) текстовое изложение материала, разбитое на вопросы (пункты) с необходимыми ссылками на источники, использованные автором;
- 5) заключение.

Объем реферата 10-15 страниц.

Критерии оценивания реферата:

Рефераты оцениваются по таблице путём суммирования баллов по отдельным характеристикам реферата и автоматического перевода суммы баллов в стандартные оценки.

Оцениваемые характеристики реферата	Максимум баллов
Соблюдение требований к объему и оформлению реферата	10
Соответствие плана реферата заданной теме и содержания разделов плану реферата	10
Правильное оформление ссылок на библиографические источники	10
Умение работать с литературой и делать обобщения	10
Отсутствие грамматических и стилистических ошибок	10
Владение терминологией и понятийным аппаратом заданной темы	20
Степень раскрытия сущности заданной темы	30
Максимальная сумма баллов:	100

Перевод суммы баллов за реферат в стандартные оценки:

90 – 100 баллов – «отлично»(*продвинутый уровень*)

70 –89 баллов – «хорошо»(*углубленный уровень*)

50 – 69 баллов – «удовлетворительно» (*пороговый уровень*)

менее 50 баллов – «неудовлетворительно» (*нижепорогового уровня*)

Доклад по теме реферата – это устное изложение идей, содержащихся в реферате, в котором письменно фиксируются, сопоставляются и анализируются различные точки зрения по заданной теме. Отличие устного доклада от письменного реферата в том, что устная речь обращена к конкретным лицам, присутствующим в аудитории, а письменный текст обращен к невидимому читателю. На письменную речь никак не влияет реакция тех, кто ее читает. На устную речь решающим образом влияет реакция (одобрения или неодобрения) и реплики слушателей. Поэтому докладчик не должен читать текст реферата «по бумажке» или даже «по памяти», а доходчиво излагать основные идеи по заданной теме. Доходчивость изложения зависит не только от логичности излагаемого материала,

но и от воздействия докладчика на слушателей средствами звуковой выразительности, богатством интонаций, паузами, логическими ударениями, а также жестами и мимикой.

Критерии оценивания устного доклада по теме реферата:

Доклад по теме реферата оценивается по таблице путём суммирования баллов по отдельным характеристикам устного выступления и автоматического перевода суммы баллов в стандартные оценки.

Оцениваемые характеристики доклада	Максимум баллов
Системность и композиционная целостность доклада	10
Полнота представления различных точек зрения	10
Четкость и ясность формулировок	10
Адекватность и содержательность ответов на вопросы	10
Аргументированность и убедительность речи	10
Уверенность в себе и самообладание докладчика	10
Культура речи и поведения	10
Способность удерживать внимание аудитории	10
Находчивость и способность импровизировать	10
Эмоциональная окрашенность речи	10
Максимальная сумма баллов:	100

Перевод суммы баллов за доклад в стандартные оценки:

90 – 100 баллов – «отлично»(*продвинутый уровень*)

70 – 89 баллов – «хорошо»(*углубленный уровень*)

50 – 69 баллов – «удовлетворительно» (*пороговый уровень*)

менее 50 баллов – «неудовлетворительно» (*нижепорогового уровня*)

Составитель



Н.С. Смулова

«19» мая 2021 г.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Белгородский государственный аграрный университет им. В. Я. Горина»
Кафедра земледелия, агрохимии, землеустройства, экологии и ландшафтной
архитектуры

ВОПРОСЫ К КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЕ

по МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества

1. Затратный подход и его обязательные операции.
2. Требованиями к содержанию отчета об оценке.
3. Права и обязанности оценщика.
4. Методы согласования стоимости результатов оценки, полученных подходами.
5. Формирование отчета об оценке.
6. Методы определения восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости.
7. Субъекты и объекты оценочных отношений.
8. Саморегулируемая организация оценщиков, ее функции.
9. Обязательные требования к договору на проведение оценки.
10. Современные требования к жилью.
11. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.
12. Внешний (экономический) износ и методы, применяемые для его оценки.
13. Стоимость недвижимости и ее основные виды.
14. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.
15. Классификация объектов недвижимости.
16. Затратный подход к оценке земельных участков.
17. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях потенциального собственника.
18. Метод капитализации доходов.
19. Классификация жилых зданий
20. Принцип наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
21. Регулирование оценочной деятельности.
22. Функциональный износ и его виды.
23. Принципы оценки недвижимости, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости
24. Особенности применения сравнительного подхода при оценке объекта недвижимости.
25. Функциональные обязанности оценщика и его права.
26. Недостатки затратного, сравнительного и доходного подходов при оценке недвижимости.
27. Принципы оценки недвижимости, обусловленные действием рыночной среды.
28. Характеристика затратного подхода при оценке объекта недвижимости.
29. Специфика земельного участка как экономического объекта.
30. Право собственности на недвижимость, включая землю.
31. Стоимость в пользовании и формы проявления стоимости в пользовании.
32. Расчет ожидаемого чистого операционного дохода.
33. Процесс оценки и его этапы.
34. Порядок проведения технической инвентаризации (паспортизации), регистрации и учета объектов нежилого назначения.
35. Определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методами сравнительного подхода.

36. Российские стандарты оценки.
37. Стоимость в обмене и формы проявления стоимости в обмене.
38. Информационное обеспечение при оценке недвижимости.
39. Методы определения стоимости прав аренды земельных участков
40. Техническая инвентаризация объектов недвижимости
41. Регулирование оценочной деятельности и деятельности СРО оценщиков.
42. Потребительная стоимость и ее основные виды.
43. Определение задачи оценки.
44. Методы расчета и внесения корректировок при применении сравнительного подхода
45. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения
46. Технология применения сравнительного метода при оценке стоимости недвижимости
47. Информация об объекте недвижимости и ее анализ.
48. Физический износ и его виды.
49. Определение рыночной стоимости сельхоз угодий методами доходного подхода.
50. Цели оценки и виды стоимости.

Ответ оценивается как:

«отлично», если обучающийся свободно излагает изученный материал, даёт точные определения понятий; имеет самостоятельные суждения и излагает материал логически последовательно и грамотно;

«хорошо», если обучающийся знает в основном весь изученный материал, даёт точные определения понятий; излагает материал логически последовательно и грамотно;

«удовлетворительно», если обучающийся знает частично изученный материал, даёт неточные, но достаточно верные определения понятий; излагает материал логически последовательно и грамотно;

«неудовлетворительно», если обучающийся обнаруживает незнание большей части материала, допускает ошибки в формулировках терминов, искажающие их смысл.

Составитель



Н.С. Смурова

«19» мая 2021 г.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Белгородский государственный аграрный университет им. В. Я. Горина»
Кафедра земледелия, агрохимии, землеустройства, экологии и ландшафтной
архитектуры

Задания на экзамен (квалификационный)

№ 1

Составить задание на оценку по исходным данным.

В соответствии с договором № 067.04-0175 от 04 марта 2019г. между ООО «Бизнес Партнер+» (в лице генерального директора Петрова М.К.) и гражданином Ивановым А. Б. будет проведена оценка объекта недвижимого имущества – однокомнатной квартиры площадью 38 кв.м., находящейся на 3 этаже 5-этажного жилого дома.

Квартира находится в собственности гражданина Иванов Алексей Борисович. Адрес объекта: Белгородская область, п. Новосадовый, ул. Ореховая, д.10, кв. 52.

Оценка будет выполнена с целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости.

Назначение оценки – для залога в обеспечение ипотечного кредита. Оценка будет произведена в срок с 05.03.2019г. по 08.03.2019г. Дата осмотра объекта оценки: 04 марта 2019 г.

Планируемая дата оценки – 06 марта 2019 г. Допущения и ограничения общие, стандартные.

Реквизиты заказчика: паспорт 2509247915 выдан ОВД Белгородского района 23.07.2009 г., прописан: Белгородская область, п. Новосадовый, ул. Ореховая, д.10, кв. 52.

Реквизиты оценщика: г. Белгород, ул.Костюкова, 13 «б», офис 6. ИНН 3808182660, КПП 380801001, БИК 042520607, р/с 40702810218350009726 в Белгородском Банке СБ РФ.

№ 2

«Расчет стоимости объекта недвижимости на основании имеющихся данных по объектам – аналогам»

Исходные данные:

Корректировка на торг 9 %, корректировка на площадь от 2% до 12 %.

Таблица 1

Характеристики оцениваемого объекта и объектов – аналогов

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное	Жилой дом с	Жилой дом с	Жилой	Жилой

назначение	зем. участком	земельным участком	дом с зем. уч.	дом с с зем. уч.
Цена продажи, руб.		5 900 000	5500000	5800000
Условия продажи		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Площадь, м2	93	95	81	100

Таблица 2

Внесение корректировок.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение				
Цена продажи, руб/м2				
Условия продажи				
<i>Корректировка на торг, %</i>				
<i>Скорректированная стоимость, руб</i>				
Площадь, м2				
<i>Корректировка, %</i>				
<i>Скорректированная стоимость, руб</i>				
Итого за кв.м				
Итого				

№ 3

Определить стоимость земельного участка и обосновать, каким методом рассчитана.

Исходные данные:

Наименование показателя	Значение
Площадь земельного участка, м ²	6 000
Арендная ставка, руб./м ²	200
ПВД (потенциальный валовой доход), руб.	
Потери при сборе арендной платы, %	5
ДВД (действительный валовой доход), руб.	
Операционные расходы, руб.	30 000
ЧОД (чистый операционный доход), руб.	
Ставка капитализации, %	16
Стоимость земельного участка, руб.	

№ 4

Рассчитать рыночную стоимость при наиболее эффективном использовании земельного участка в контексте рыночных отношений.

Имеется свободный земельный участок. Схема зонирования разрешает построить на нем здание одного из трех видов разрешенного использования: торговый центр, офисное здание, центр досуга. Необходимо определить вариант наиболее эффективного использования данного участка методом остатка и данных, приведенных в таблице 1.

Таблица 1

Сопоставление вариантов застройки

№ п/п	Элементы анализа	Торговый центр	Офисное здание	Центр досуга
1	Количество единиц полезной площади, (м ²)	2000	2000	2000
2	2 Ставка арендной платы, (руб./м ² /год)	350	250	200
3	Потенциальный валовой доход, руб.			
4	Потери от несданных площадей в аренду, %	5	10	5
5	Действительный (эффективный) валовой доход ЦВД), руб.			
6	Операционные расходы, руб.	166 000	90000	72000
7	Резерв на замещение, руб.	33250	18000	13500
8	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.			
9	Стоимость застройки, руб.	1400000	1100000	1000000
10	Коэффициент капитализации для зданий	0,28	0,23	0,22
11	Доход, приходящийся на здание, руб.			
12	Доход, приходящийся на землю, руб.			
13	Коэффициент капитализации для земли	0,19	0,19	0,19
14	Остаточная стоимость земельного участка, руб.			

№ 5

Требуется оценить сеяный сенокос размером 100 га, основную часть которого образуют бобовые культуры. Продуктивность сенокосов по зеленой массе - 45 ц/га. Затраты на улучшение сенокосов и заготовку сена по технологической карте - 2200,0 руб. в расчете на 1

га. Коэффициент капитализации 12 %. Предпринимательский доход составляет 35% от затрат. Цена сена на рынке составляет 280 руб/ц.

Влажность трав при скашивании	Расход зеленой массы (т) на приготовление 1 т сена	
	бобовые	злаковые
80-79	5,5	5,1
78-77	5,3	5,1
76-75	4,6	4,4
74-72	4,2	4,0
71-69	3,8	3,8

№ 6

Оценить складскую недвижимость методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозная величина денежного потока, возникающего в начале года: 1 год – 12000 д.е., 2-й год – 22000 д.е., 3-й год – 28000 д.е. Расчетная остаточная стоимость 60000 д.е. Ставка дисконтирования 12%

№ 7

Определить оценочную стоимость магазина если:

- ежемесячный потенциальный валовой доход равен 212500 руб.;
- потери при сборе 7500 руб.;
- текущие операционные расходы составляют 20% от действительного валового дохода;
- налогообложение и выплата основной части долга составляют $\frac{1}{5}$ часть действительного валового дохода. Коэффициент капитализации составляет 11%.

№ 8

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

№ продажи	Цена продажи, тыс. руб.	Характеристики относительно объекта оценки		Район
		Обзор	Форма	
1	600	Хуже на 5 %	Аналогичная	А
2	500	Аналогичный	Хуже на 20 %	С

3	600	Лучше на 10 %	Аналогичная	Д
4	500	Хуже на 15 %	Аналогичная	А
5	550	Лучше на 7 %	Аналогичная	Д
6	400	Хуже на 10 %	Хуже на 30 %	А
7	550	Аналогичный	Аналогичная	Д
8	650	Лучше на 15 %	Хуже на 20 %	С

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

№ 9

Определите рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, если известно, что соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10%. Расчет возмещения капитала ведется по аннуитетному методу:

Рыночная стоимость сооружения – 540 тыс. руб.

Продолжительность экономической жизни сооружения - 40 лет

Чистый операционный доход от эксплуатации объекта - 450 тыс. руб.

Методика расчета:

Последовательность расчета методом техники остатка:

1. определить коэффициент капитализации для сооружения;
2. определить часть годового дохода, приходящуюся на сооружение
3. определить сумму годового дохода от земли
4. определить стоимость земельного участка
5. определить рыночную стоимость объекта

№ 10

Определить затратным подходом стоимость дачи.

S = 100 квадр.метров; Стоимость 1 квадр.метра здания = 3000 рублей

Стоимость 1 квадр.метра гаража = 1000 рублей; S = 30 квадр.метров.

Стоимость всех других сооружений на даче = 20000 рублей.

Устранимый физический износ дачи = 30000 рублей.

Неустраняемый физический износ дачи = 20000 рублей.

Устранимое функциональное устаревание = 10000 рублей.

Рыночная стоимость земельного участка = 15000 рублей

Определить :

- 1) Какова полная стоимость воспроизводства дачи и всех сооружений, находящихся на ней?
- 2) Какова сумма всего накопленного износа, вычитаемого из полной стоимости воспроизводства дачи?
- 3) Какова общая расчетная стоимость дачи, определенная в соответствии с затратным подходом?

№ 11

Необходимо определить стоимость 20-квартирного жилого дома. Имеется рыночная информация о 3-х недавних продажах сопоставимых жилых домов. Эти рыночные данные подтверждены и покупателями, и продавцами.

Сопоставимый объект	Продажная цена, рублей	Число квартир
Дом №1	6000000	25
Дом №2	7500000	30
Дом №3	4500000	18

Сопоставимый объект №1 наиболее близок по своим удобствам и местоположению к объекту оценки, однако его ландшафт лучше, и это отличие оценено в 50 000 рублей. Парковка объекта №1 такая же как у оцениваемого объекта, её стоимость составляет 160 000 рублей. Объект №1 продан три месяца назад.

Объект №2 также имеет парковку; объект продан шесть месяцев назад при благоприятных условиях финансирования. Последний элемент (т.е. благоприятные условия финансирования) добавил к цене 150 000 рублей по сравнению с обычными условиями финансирования.

Сопоставимый объект №3 находится в 2-х кварталах от автобусной остановки, тогда как оцениваемый объект – в 8 кварталах. Считается, что каждый лишний квартал от автобусной остановки отнимает 30 000 рублей от цены объекта. Объект №3 продан 2 дня назад. У него нет парковки.

Темп роста цен на данный вид недвижимости на местном рынке составили 0,5% в месяц.

№ 12

Рассчитайте рыночную стоимость земельного участка методом остатка, если известно, что рыночная стоимость единого готового объекта недвижимости, который в соответствии с принципом НЭИ на нем целесообразно построить, составляет 2 000 000 руб., прямые затраты на строительство составляют 500 000 руб., косвенные издержки, в том числе проценты по кредитам - 20% от величины прямых затрат на строительство, сумма кредита составит 300 000

руб., среднерыночная прибыль девелопера при реализации подобных проектов - 25% от стоимости готового объекта. Результат округлить до тысяч рублей.

№ 13

Определить сметную стоимость и сметную себестоимость общестроительных работ кладки стен из силикатного кирпича надземной части для строительства жилого дома при следующих условиях:

Затраты на материалы, изделия, конструкции – 7807,01 тыс. руб.

Основная заработная плата 659,06 тыс. руб.

Затраты на эксплуатацию машин и механизмов -632,8 тыс. руб., в том числе заработная плата рабочих, обслуживающих машины -106,56 тыс. руб.

Нормативные накладные расходы - 22%. Нормативная сметная прибыль для кирпичной кладки -80%.

№ 14

Предприятие выпустило 1000 единиц продукции, 800 единиц были проданы в том же месяце. Незавершенного производства нет. При изготовлении одной единицы продукции организация понесла следующие затраты (в денежных единицах):

прямые переменные расходы – 400 000 тыс. руб.;

затраты на оплату труда основных производственных рабочих (включая страховые взносы) – 250 000 тыс. руб.;

расходы на ремонт оборудования – 50 000 тыс. руб.;

расходы на рекламу – 15 000 тыс. руб.;

амортизация основных средств – 55 000 тыс. руб.;

заработная плата аппарата управления – 40 000 тыс. руб.;

арендная плата – 25 000 тыс. руб.;

постоянные расходы на продажу – 60 000 тыс. руб.

Определите себестоимость остатка произведенной, но не проданной партии продукции.

№ 15

Определить доход в фактически сложившихся ценах на сельскохозяйственную продукцию, а также в прогнозируемых ценах, если требуется оценить 10 га пашни. Основные возделываемые культуры: пшеница и ячмень. Средняя урожайность пшеницы — 30 ц/га или 3000 кг/га. Средняя урожайность ячменя — 20 ц/га или 2000 кг/га. Средняя цена реализации пшеницы — 7,2 руб./кг.

Средняя реализационная цена ячменя — 6,0 руб./кг.

Суммарные издержки по выращиванию пшеницы с учетом прибыли предпринимателя (нормы прибыли) — 3,8 руб./кг. Суммарные издержки по

выращиванию ячменя с учетом прибыли предпринимателя (нормы прибыли) - 3,5 руб./кг.

Пример расчета стоимости земли методом капитализации чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разность между валовым доходом, приходящимся на наиболее распространенные (товарные культуры) и издержками на их производство в расчете на единицу площади.

№ 16

Определить рыночную стоимость земельного участка, на котором расположено отдельно стоящее здание. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 12 500 000 руб. Затраты на воспроизводство для здания без учета износов и устареваний составляют 10 000 000 руб., физический износ оценивается в 1 000 000 руб., функциональное устаревание - 500 000 руб. (других видов износов и устареваний не выявлено). Модель расчета совокупного износа и устареваний - аддитивная. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Рыночную стоимость земельного участка округлить до тысяч рублей.

№ 17

Разрабатывается проект развития земельного участка. Определить наиболее эффективный вариант использования участка из следующих, разрешенных градостроительным регламентом: торгово – развлекательный комплекс, гостиница, деловой центр, сеть мелких магазинов в заблокированном здании. Физические характеристики участка позволяют воспроизвести все варианты. Проведенные аналитиками исследования позволили установить базовые показатели вариантов (табл.).

Показатель	Вариант (стратегия) использования участка			
	Торгово-развлекательный комплекс	Гостиница	Деловой центр	Сеть мелких магазинов в заблокированном здании
Стоимость строительства улучшений, д.е.	3110590	3146250	4336000	1800000
Чистый операционный доход единого объекта недвижимости, д.е.	605000	537000	720000	659000
Ставка капитализации для улучшений, %	17	16	15	18

Ставка капитализации для земли, %	12	12	12	12
-----------------------------------	----	----	----	----

№ 18

Определить сметную себестоимость и сметную стоимость строительно-монтажных работ при строительстве жилого кирпичного дома.

Согласно сметному расчету затраты составляют:

- стоимость материалов, деталей и конструкций — 6 749 тыс. р.;
- оплата труда рабочих — 1 181 тыс. р.;
- эксплуатация строительных машин и механизмов — 894 тыс. р., в том числе заработная плата машинистов — 110 тыс. р.

Накладные расходы — 118 % фонда оплаты труда.

Сметная прибыль — 65 % фонда оплаты труда.

№ 19

Представлены 3 варианта строительства промышленного предприятия. Коэффициент сравнительной экономической эффективности капитальных вложений отрасли $E = 0,2$. Определить по \min приведенных затрат, какой из 3 вариантов будет наиболее экономичным. Исходные данные приведены в таблице

Показатели	Варианты		
	I	II	III
Сметная стоимость завода, тыс. руб	1600	1450	1650
Себестоимость годовой продукции, тыс. рублей	1450	1420	1390

№ 20

1. Рассчитать стоимость 1 га сельскохозяйственного участка земли, исходя из данных по производству зерна. Рентабельность от индивидуальных затрат составляет 15%, коэффициент капитализации 24%.

1. Рассчитать валовой доход сельскохозяйственного участка земли.
2. Рассчитать общие затраты на производство сельскохозяйственной продукции
3. Рассчитать размер земельной ренты
4. Рассчитать стоимость 1 га. сельскохозяйственного участка земли.

Исходные данные:

Наименование показателя	Значение
-------------------------	----------

Урожайность, ц/га	16
Цена продажи, руб./ц	400
Индивидуальные затраты, руб./ц	265

№ 21

Требуется оценить жилой дом, состоящий из 50 одинаковых квартир, построенный 10 лет назад.

Оценщик собрал следующую информацию о недавних продажах многоквартирных жилых домов в районе оцениваемого дома.

№	Характеристика	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
1	Цена продажи, тыс.руб.		250000	175000	380000
2	Возраст дома, лет	10	10	20	20
3	Число квартир	50	20	20	50
4	Цена за одну квартиру, тыс.руб.		12500	8750	7600

№ 22

В 2010 году компания А приобрела и смонтировала зарегистрированный объект недвижимости – наливную эстакаду за 4 000 руб. (с учетом всех косвенных расходов и без учета НДС). Срок службы эстакады – 16 лет. В 2014 году компания А передала объект на баланс дочерней компании Б по остаточной стоимости. Все данные в условии задачи приведены на середину года. Индекс изменения цен (к базовому XX году, на середину года): С использованием приведенных данных определите рыночную стоимость данной эстакады по состоянию на 2017 год (с учетом косвенных расходов и без учета НДС, округленно). Экономическое и функциональное устаревание, прибыль предпринимателя принять равными нулю. Результат округлить до рублей.

Год	Индекс
2009	84
2010	85
2011	87
2012	98
2013	103
2014	116
2015	117
2016	118
2017	119

№ 23

Оценивается земельный участок. В распоряжении оценщиков имеется следующая информация (корректировки по первой группе уже проведены):

Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Объект
--------	----------	----------	----------	----------	--------

					оценки
Цена 1 м ² , тыс руб.	110	43	50	28	
Район	Северный	Северо-восточный	Северо-восточный	Северо-восточный	Северо-восточный
Метро, мин	10	30	30	30	30
Размер, га	1	5	1	10	5
Форма	Квадрат	Квадрат	Квадрат	Вытянутый прямоугольник	Квадрат
Обзор	Лес	Завод	Проспект	Завод	Проспект

№ 24

Рассчитать физический износ нормативным методом

№	Наименование элементов объекта	Удельный вес конструкции, элемента, %	Процент износа, %
1	Фундамент	25	15
2	Наружные и внутренние капитальные стены и	35	20
3	Перекрытия	30	25
4	Кровля	10	30

№ 25

1. Определите сметную себестоимость и стоимость работ, при строительстве объекта используя исходные данные. Прокомментируйте ход выполнения п.п 1, 2, 3, 4, 5, 6 с приведением формул.

Алгоритм решения

1. Определить прямые затраты.
2. Определить фонд оплаты труда.
3. Определить сумму накладных расходов.
4. Определить сметную себестоимость.
5. Определить сметную прибыль.
6. Определить сметную стоимость работ.

Исходные данные:

Наименование	1
Основная заработная плата рабочих, тыс. руб.	50
Эксплуатация машин и механизмов, тыс. руб.	10
Заработная плата машиниста, тыс. руб.	3
Стоимость материалов, тыс. руб.	1000
Норма накладных расходов, %	110
Норма сметной прибыли, %	65

**КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ
КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ
ПМ04. «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

Модуль ПМ 04. считается

«освоенным», если задача решена самостоятельно и без ошибок, и если обучающийся свободно излагает изученный материал, даёт точные определения понятий; имеет самостоятельные суждения и излагает материал логически последовательно и грамотно;

- **«не освоенным»**, если задача не решена, и после исправления указанных преподавателем ошибок обучающийся не смог найти верное решение, и если обучающийся обнаруживает незнание большей части материала, допускает ошибки в формулировках терминов, искажающие их смысл.

Составитель



Н.С. Смурова

«19» мая 2021 г.