МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ДЕПАРТАМЕНТ НАУЧНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ И ОБРАЗОВАНИЯ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

АЗОВО-ЧЕРНОМОРСКИЙ ИНЖЕНЕРНЫЙ ИНСТИТУТ – ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ» В Г. ЗЕРНОГРАДЕ

УТВЕРЖДАЮ
Директор

Бутенко Александр Федорович
Подписано цифровой подписью: Бутенко Александр Федорович
Дата: 2024.04.18 16:30:29 +03'00'

А.Ф. Бутенко
18 апреля 2024 г.

Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по дисциплине

ОП.12 Оценка недвижимого имущества

программы подготовки специалистов среднего звена по специальности

21.02.19 Землеустройство

Зерноград, 2024 г.

Разработчик:
преподаватель первой категории Старченко И.В.

Фонд оценочных средств рассмотрен и одобрен на заседании кафедры «Экономика и управление»
от 20 марта 2024 г. Протокол №8.

Зав. кафедрой: Рева А.Ф.

Фонд оценочных средств рассмотрен и одобрен на заседании методической комиссии по специальностям 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, 21.02.19 Землеустройство, 35.02.05 Агрономия
от 28 марта 2024 г. Протокол №7.

Председатель: Строгий Б.Н.

1. Общие положения

Фонд оценочных средств (ФОС) предназначен для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся, освоивших программу учебной дисциплины ОП.12 Оценка недвижимого имущества.

ФОС включают контрольно-оценочные материалы для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации в форме зачета с оценкой.

2. Результаты освоения дисциплины (МДК), подлежащие проверке

Результаты обучения	**Основные показатели оценки результатов**	**Форма контроля и оценивания**
1	2	3
ПК 1.1 – ПК 1.6 ПК 2.1 – ПК 2.4 ПК 3.1 – ПК 3.4 ПК 4.1 – ПК 4.4 ОК 01 – ОК 09	Демонстрировать умения оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки	– Периодический письменный опрос в тестовой форме – Наблюдение и оценка качества работ на практических занятиях – Контроль самостоятельной работы – Зачет с оценкой
ПК 1.1 – ПК 1.6 ПК 2.1 – ПК 2.4 ПК 3.1 – ПК 3.4 ПК 4.1 – ПК 4.4 ОК 01 – ОК 09	Демонстрировать умения собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах	– Периодический письменный опрос в тестовой форме – Наблюдение и оценка качества работ на практических занятиях – Контроль самостоятельной работы – Зачет с оценкой
ПК 1.1 – ПК 1.6 ПК 2.1 – ПК 2.4 ПК 3.1 – ПК 3.4 ПК 4.1 – ПК 4.4 ОК 01 – ОК 09	Демонстрировать умения производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества	– Периодический письменный опрос в тестовой форме – Наблюдение и оценка качества работ на практических занятиях – Контроль самостоятельной работы – Зачет с оценкой
ПК 1.1 – ПК 1.6 ПК 2.1 – ПК 2.4 ПК 3.1 – ПК 3.4 ПК 4.1 – ПК 4.4 ОК 01 – ОК 09	Демонстрировать умения обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки	– Периодический письменный опрос в тестовой форме – Наблюдение и оценка качества работ на практических занятиях – Контроль самостоятельной работы – Зачет с оценкой
ПК 1.1 – ПК 1.6 ПК 2.1 – ПК 2.4 ПК 3.1 – ПК 3.4 ПК 4.1 – ПК 4.4 ОК 01 – ОК 09	Демонстрировать умения подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику	– Периодический письменный опрос в тестовой форме – Наблюдение и оценка качества работ на практических занятиях – Контроль самостоятельной работы – Зачет с оценкой
ПК 1.1 – ПК 1.6 ПК 2.1 – ПК 2.4 ПК 3.1 – ПК 3.4 ПК 4.1 – ПК 4.4 ОК 01 – ОК 09	Демонстрировать умения определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки	– Периодический письменный опрос в тестовой форме – Наблюдение и оценка качества работ на практических занятиях – Контроль самостоятельной работы – Зачет с оценкой

1	2	3
ПК 1.1 – ПК 1.6 ПК 2.1 – ПК 2.4 ПК 3.1 – ПК 3.4 ПК 4.1 – ПК 4.4 ОК 01 – ОК 09	Демонстрировать умения руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки	– Периодический письменный опрос в тестовой форме – Наблюдение и оценка качества работ на практических занятиях – Контроль самостоятельной работы – Зачет с оценкой

3. Контрольно-оценочные материалы текущего контроля

В качестве контрольно-оценочных материалов текущего контроля используются:

3.1. Периодический выборочный устный опрос по теме.

- *правильный, полный ответ – 5 баллов;*
- *правильный, не полный ответ – 4 балла;*
- *не точный, не полный ответ – 3 балла;*
- *неверный ответ/отсутствие ответа – 2 балла.*

3.1.1. Опрос по теме 1 «Основные понятия и принципы оценки недвижимости»

Список контрольных вопросов:

1. Правовое и нормативно-методическое обеспечение классификации объектов недвижимости.
2. Общее понятие недвижимости и ее виды.
3. Классификация зданий и сооружений.
4. Основные виды гражданских зданий.
5. Типология жилых зданий.
6. Номенклатура типов жилых домов.
7. Требования, предъявляемые к жилым домам.
8. Типология общественных зданий и сооружений.
9. Классификация промышленных зданий и сооружений.
10. Типы промышленных зданий и сооружений.
11. Классификация сельскохозяйственных зданий и сооружений.
12. Описание типов сельскохозяйственных зданий.
13. Классификация офисной недвижимости.
14. Классификация торговой недвижимости.
15. Классификация складской недвижимости.
16. Понятие рынка недвижимости.

17. Основные задачи развития рынка недвижимости.

3.1.2. Опрос по теме 2 «Подходы, методы и техники оценки недвижимости»

Список контрольных вопросов:

1. Цели оценки и виды стоимости объектов недвижимости.
2. Принципы оценки недвижимости.
3. Информация, необходимая для проведения процесса оценки объекта недвижимости.
4. Доходный подход при оценке недвижимости: теоретические основы, исходные понятия.
5. Оценка недвижимости методом капитализации дохода.
6. Операционные расходы и их виды.
7. Метод дисконтированных денежных потоков.
8. Расчет ставки дисконта методом кумулятивного построения.
9. Оценка недвижимости затратным подходом.
10. Оценка земельного участка
11. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков.
12. Определение восстановительной стоимости объектов недвижимости.
13. Расчет износа зданий и сооружений.
14. Основные оценочные понятия износа.
15. Способы оценки износа объектов недвижимости.
16. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
17. Классификация и суть поправок.
18. Методы сравнительного подхода

3.1.3. Опрос по теме 3 «Анализ инвестиций в недвижимость»

Список контрольных вопросов:

1. Ипотечно-инвестиционный анализ.
2. Оценка недвижимости в составе чистых активов предприятия.
3. Оценка ликвидационной стоимости предприятия.
4. Оценка оборудования, машин и механизмов.
5. Структура отчета об оценке объекта недвижимости.

3.1.4. Опрос по теме 4 «Оценка стоимости земельных участков»

Список контрольных вопросов:

1. Классификация земельных участков.
2. Анализ рынка земельных участков.
3. Проект развития земельного участка. Оценка и выбор.
4. Бюджет землепользования. Оптимизация графика ведения земельных участков.
5. Предварительное обоснование инвестиций в развитие земельного участка.
6. Выбор земельного участка под строительство.
7. Правовое развитие земельного участка.

8. Проектирование земельного участка. Концепция и бюджет землепользования.
9. Современные тенденции в области проектирования земельных участков.
10. Инженерно-техническое развитие земельного участка.
11. Содержание основных разделов бизнес-плана развития земельного участка.

4. Контрольно-оценочные материалы для промежуточной аттестации

Учебным планом по дисциплине «Оценка недвижимого имущества» предусмотрена промежуточная аттестация в форме зачета с оценкой.

Зачет с оценкой предполагает ответ на два теоретических вопроса и решение задачи.

4.1. Задания

Инструкция для студентов:
1. Внимательно прочтите задание.
2. Максимальное время выполнения задания: 45 *мин. (1 академический час*).
3. Вы можете воспользоваться*: нормативной документацией*

Вопросы к зачету с оценкой.

1. Правовое и нормативно-методическое обеспечение классификации объектов недвижимости.
2. Классификация зданий и сооружений.
3. Признаки классификации гражданских зданий.
4. Основные виды гражданских зданий.
5. Типология жилых зданий.
6. Номенклатура типов жилых домов.
7. Требования, предъявляемые к жилым домам.
8. Типология общественных зданий и сооружений.
9. Классификация промышленных зданий и сооружений.
10. Типы промышленных зданий и сооружений.
11. Классификация сельскохозяйственных зданий и сооружений.
12. Описание типов сельскохозяйственных зданий.
13. Классификация офисной недвижимости.
14. Классификация торговой недвижимости.
15. Классификация складской недвижимости.
16. Основные задачи развития рынка недвижимости.
17. Классификация земельных участков.
18. Анализ рынка земельных участков.
19. Проект развития земельного участка. Оценка и выбор.

20. Бюджет землепользования. Оптимизация графика ведения земельных участков.
21. Предварительное обоснование инвестиций в развитие земельного участка.
22. Выбор земельного участка под строительство.
23. Правовое развитие земельного участка.
24. Проектирование земельного участка. Концепция и бюджет землепользования.
25. Современные тенденции в области проектирования земельных участков.
26. Инженерно-техническое развитие земельного участка.
27. Содержание основных разделов бизнес-плана развития земельного участка.
28. Общее понятие недвижимости и ее виды.
29. Понятие рынка недвижимости.
30. Цели оценки недвижимости.
31. Виды стоимости объектов недвижимости.
32. Принципы оценки недвижимости.
33. Информация, необходимая для проведения процесса оценки объекта недвижимости.
34. Доходный подход при оценке недвижимости: теоретические основы, исходные понятия.
35. Оценка недвижимости методом капитализации дохода.
36. Операционные расходы и их виды.
37. Метод дисконтированных денежных потоков.
38. Расчет ставки дисконта методом кумулятивного построения.
39. Оценка недвижимости затратным подходом.
14. Оценка земельного участка
41. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков.
42. Определение восстановительной стоимости объектов недвижимости.
43. Расчет износа зданий и сооружений.
44. Основные оценочные понятия износа.
45. Способы оценки износа объектов недвижимости.
46. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
47. Классификация и суть поправок.
48. Методы сравнительного подхода
49. Ипотечно-инвестиционный анализ.
50. Оценка недвижимости в составе чистых активов предприятия.
51. Оценка ликвидационной стоимости предприятия.
52. Оценка оборудования, машин и механизмов.
53. Структура отчета об оценке объекта недвижимости.

Критерии оценивания, шкала оценивания.

Ответ на теоретический вопрос.

- правильный, полный ответ – 5 баллов;
- правильный, не полный ответ – 4 балла;
- не точный, не полный ответ – 3 балла;
- неверный ответ/отсутствие ответа – 2 балла.

Примерные задачи к зачету с оценкой.

Задача №1.
Определите стоимость здания общим объемом 170 м^3 используя метод разбивки по компонентам, если известны следующие статьи затрат на кладку 1м^3 стены из кирпича:

Стоимость материалов, руб.	8000
Зарплата рабочих-строителей, руб.	1600
Эксплуатация машин, руб.	600
Зарплата машиниста, руб.	300
Накладные расходы и плановые накопления, руб.	5% от суммарных затрат

Задача №2.
Требуется рассчитать полную восстановительную стоимость здания высотой 20 м и площадью 810 м^2, используя метод сравнительной единицы, если известно, что стоимость 1 м^3 зданий составляет 2350 руб.

Задача №3.
Определите остаточную стоимость здания, через 3 года если его балансовая стоимость составляет 6 356 000 руб.

Задача №4.
Определите физический износ здания по формуле Росса, если оно эксплуатируется в течение 17 лет, а нормативный срок его службы составляет 90 лет.
Формула Росса $Ф_н = 100 * (t^2/T^2)$,
где $Ф_и$ – физический износ, %; $\boldsymbol{t^2}$ – возраст здания с момента его ввода в эксплуатацию или после последнего капитального ремонта (реконструкции), лет; $\boldsymbol{T^2}$ – расчетный (нормативный) срок службы здания, лет.

Задача№5. Требуется определить рыночную стоимость земли в составе единого объекта недвижимости - земельного участка с расположенными на нем улучшениями. Рыночная стоимость данного объекта недвижимости определена методом сравнения продаж. Она составляет 5 200 000 руб. Также рассчитана полная восстановительная стоимость здания, находящегося на земельном участке (стоимость строительства). Она составляет 3 100 000 руб. Общий износ определен в размере 30%.

Задача №6. Оценщик должен определить рыночную стоимость объекта недвижимости, потенциальный валовой доход который составляет 48 110 000 руб. В информационной базе данных имеются сведения о недавно проданных аналогах:

Аналог	Цена продажи	ПВД
1	99 000 000	32 000 000
2	82 000 000	29 000 000
3	79 150 000	26 589 000

Задача №7. Определить затратным подходом стоимость дачи:
1. Площадь - 92м^2
2. Стоимость 1 м^2 здания – 35 000 руб.
3. Площадь гаража - 26 м^2
4. Стоимость 1 м^2 гаража – 15 890 руб.
5. Стоимость других сооружений на даче – 328 150 руб.
6. Устранимый физический износ дачи –59 000 руб.
7. Неустранимый физический износ – 38 000 руб.
8. Устранимый функциональный износ – 187 000 руб.
9. Рыночная стоимость земельного участка – 1 289 000 руб.

Задача №8. Определить физический износ жилого здания, если известны восстановительная стоимость конструктивных элементов и объективно необходимые затраты на их ремонт (таблица 1).

Таблица – Исходные данные

Наименование элементов здания	Восстановительная стоимость элемента, тыс. руб.	Объективно необходимые затраты на ремонт, тыс. руб.	Износ, %
фундаменты	2800	520	
стены	5100	890	
перекрытия	720	270	
прочие	7900	3100	
Итого:			

Задача №9. Определить физический износ жилого здания, если известны восстановительная стоимость элементов, эффективный возраст и общая физическая жизнь его конструктивных элементов.

Таблица – Исходные данные

Наименование элементов здания	Восстановительная стоимость элемента, тыс. руб.	Эффективный возраст, лет	Общая физическая жизнь, лет	Износ, %	Износ, тыс. руб.
кровля	960	12	16		
полы	380	4	12		
окна	299	7	19		
отделочные покрытия	1100	1,5	13		
Итого:	2739				

Задача №10 Требуется определить остаточную восстановительную стоимость здания (метод сравнительной единицы). Исходные данные: площадь здания – 2198 м^2, здание построено 17 лет назад, предполагаемый срок жизни – 40 лет. Практика строительных организаций показывает, что удельные затраты на строительство такого нового здания составляет 12368 руб. за м^2.

Задача №11. Определить исправимый функциональный износ офисного здания, если известно что:
- современные стандарты требуют установки в здании кондиционера, стоимость установки которого в существующем здании составляет 148 тыс. руб., а стоимость установки в этом же здании при его строительстве - 96 тыс. руб.
- установленная в здании электроарматура не соответствует современным рыночным стандартам, при этом стоимость существующей электроарматуры, включенной в восстановительную стоимость, составляет 280 тыс. руб., физический износ существующей электроарматуры - 130 тыс. руб., стоимость демонтажа существующей электроарматуры - 88 тыс. руб., стоимость возврата материалов - 12 тыс. руб., стоимость монтажа новой электроарматуры - 167 тыс. руб.
- в здании имеется складское помещение и анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что в настоящее время данную площадь целесообразно использовать как офисную, при этом текущая восстановительная стоимость складской площади составляет 720 тыс. руб., физический износ - 78 тыс. руб., стоимость ликвидации склада - 69 тыс. руб.

Задача №12 Требуется определить стоимость фундамента оцениваемого здания (поэлементный метод) имея следующие данные: площадь оцениваемого здания – 5200 м^2; площадь объекта – аналога - 4800 м^2, восстановительная стоимость аналога – 7 430 000 руб., затраты на фундамент – 9% .

Задача №13. Требуется определить стоимость крыши оцениваемого здания (поэлементный метод) имея следующие данные: площадь оцениваемого здания – 8700 м^2; площадь объекта – аналога - 7900 м^2, восстановительная стоимость аналога – 9 168 000 руб., затраты на крышу – 35% .

Задача №14. Требуется рассчитать полную восстановительную стоимость здания высотой 19 м и площадью 689 м^2, используя метод сравнительной единицы, если известно, что стоимость 1 м^3 зданий составляет 45 000 руб.

Задача №15. Определите остаточную стоимость здания, через 5 лет если его балансовая стоимость составляет 8 450 000 руб.

Итоговая оценка за зачет с оценкой определяется как округленное до целого числа среднее арифметическое при ответах на теоретические вопросы и решение задачи.