



Автономная некоммерческая образовательная организация
высшего образования
«Воронежский экономико-правовой институт»
(АНОО ВО «ВЭПИ»)



ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Практика оценки стоимости недвижимости
(наименование дисциплины)

Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование ДПП профессиональной переподготовки)

Квалификация выпускника специалист в оценочной деятельности
(наименование квалификации)

Форма обучения очно-заочная
(очная, очно-заочная, заочная)

Рекомендована к использованию Филиалами АНОО ВО «ВЭПИ».

Воронеж 2024

Фонд оценочных средств по дисциплине рассмотрен и одобрен на заседании кафедры экономики

Протокол от «19» сентября 2024 г. № 2

Заведующий кафедрой



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Руководитель обучения по программе



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Разработчики:

преподаватель

(занимаемая должность)



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения программы профессиональной переподготовки;

| Наименование этапа контроля | Содержание этапа контроля | Коды оцениваемых компетенций | Оценочные средства |
|--|--|--|-------------------------------|
| 1 ЭТАП «Текущий контроль успеваемости» | Устный опрос, выполнение письменных домашних заданий и др. | ПК-8. Способен на основе существующих методик, нормативно-правовой базы рассчитывать финансово-экономические показатели | Устный ответ, доклад, реферат |
| 2 ЭТАП «Рубежный контроль» | самостоятельная работа, тестирование и др. | ПК-9. Способен исследовать современное состояние и выявлять тенденции развития корпоративных и общественных финансов путем анализа финансово-экономической информации с использованием современных методов и информационных технологий; ПСК-2. Способен проводить оценку стоимости недвижимости, определять стоимость объекта недвижимости и выделить стоимость земельной составляющей, проводить оценку земельного участка | Тесты, сообщения |
| 3 ЭТАП «Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины» | Зачёт | ПК-8. Способен на основе существующих методик, нормативно-правовой базы рассчитывать финансово-экономические показатели; ПК-9. Способен исследовать современное состояние и выявлять тенденции развития корпоративных и общественных финансов путем анализа финансово-экономической информации с использованием современных методов и информационных технологий; ПСК-2. Способен проводить оценку стоимости недвижимости, определять стоимость объекта недвижимости и выделить стоимость земельной составляющей, проводить оценку земельного участка | Устный ответ |

2. Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания.

В зависимости от успеваемости слушателя в течение курса и на основании теоретического опроса выставляются:

«Зачтено» - выставляется слушателю, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания программы дисциплины и умение уверенно применять их.

«Не зачтено» - выставляется слушателю, ответ которого содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания программы дисциплины.

3. Типовые контрольные задания

Тестовые задания по дисциплине «Практика оценки стоимости недвижимости»

1. Годовой чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 100000 руб., норма капитализации 20%. Какова рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методом прямой капитализации?

- А) 500000 руб.;
- Б) 200000 руб.;
- В) 120000 руб.;

2. Как называется стоимость строительства объекта с полезностью, аналогичной полезности объекта оценки?

- А) стоимость воспроизводства;
- Б) замещающая стоимость;
- В) затратная стоимость;

3. По какому принципу производится корректировка стоимости единиц сравнения по элементам сравнения при использовании рыночного подхода к оценке?

- А) от оцениваемого объекта к сравнимому;
- Б) от сравнимого объекта к оцениваемому;
- В) от сравнимого объекта к сравнимому.

4. Какой из перечисленных подходов к оценке недвижимости предполагает отдельный учет износа?

- А) затратный;
- Б) доходный;
- В) рыночный;
- Г) б+в.

5. Что произойдет с расчетной стоимостью недвижимости, если при применении доходного подхода доход останется неизменным, а норма капитализации уменьшится?

- А) уменьшится;
- Б) увеличится;
- В) останется неизменной.

6. Как называется принцип оценки недвижимости, связывающий ее полезность и стоимость со стоимостью прогнозируемых будущих выгод?

- А) принцип полезности;
- Б) принцип замещения;
- В) принцип ожидания;
- Г) принцип вклада.

7. Наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования недвижимости будет:

А) вариант, позволяющий получить наибольший текущий доход в краткосрочном периоде;

Б) вариант, обеспечивающий объекту наивысшую текущую стоимость.

8. Стоимость земельного участка составляет 100000 руб., стоимость строительства объекта 500000 руб., прибыль инвестора 10% от стоимости строительства, износ – 20% от стоимости строительства. Какова стоимость объекта недвижимости, определенная затратным подходом?

- А) 550000 руб.;
- Б) 700000 руб.;
- В) 500000 руб.

9. Как называется характеристика объекта недвижимости, отличающая его от других объектов и влияющая на его стоимость?

- А) единица сравнения;
- Б) элемент сравнения;
- В) интервал стоимости.

10. Как называется износ, вызванный изменением предпочтений покупателей недвижимости?

- А) физический;
- Б) функциональный;
- В) экономический.

11. Каким образом изменяется коэффициент дисконтирования (при постоянной ставке дисконта) с течением времени?

- А) уменьшается с каждым годом;
- Б) увеличивается с каждым годом;
- В) остается неизменным.

12. Каким образом учитывается прибыль инвестора при определении стоимости недвижимости затратным подходом?

- А) включается в стоимость недвижимости;
- Б) исключается из стоимости недвижимости;

- В) не учитывается;
Г) а+б.

Перечень тем рефератов

1. Объект недвижимости: сущность и основные признаки.
2. Характеристика и классификация объектов недвижимости.
3. Земельный участок – основа недвижимости.
4. Понятия, уели и принципы оценки недвижимости.
5. Информационное обеспечение оценки недвижимости.
6. Техническая экспертиза и описание объектов недвижимости.
7. Правовые аспекты оценки недвижимости.
8. Регулирование оценочной деятельности.
9. Технология оценки объектов недвижимости (виды стоимости, факторы на нее влияющие, принципы оценки, этапы и отчет об оценке объектов недвижимости).
10. Подходы к оценке объектов недвижимости.
11. Доходный подход к оценке недвижимости.
12. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
13. Затратный подход к оценке недвижимости.
14. Ипотечно - инвестиционный анализ в оценке недвижимости.
15. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.
16. Организация и моделирование массовой оценки.
17. Особенности функционирования рынка недвижимости.
18. Методы оценки земли.
19. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.
20. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершенных строительством.
21. Практика достоверного определения полной восстановительной стоимости.
22. Оценка и страхование на рынке недвижимости.
23. Управление объектами недвижимости.
24. Методика оценки разных видов недвижимости.
25. Методика оценки зданий и сооружений.
26. Методика оценки оборудования, машин и механизмов.

Список вопросов к зачету

1. Введение в оценку недвижимости.
2. Понятие «недвижимость». Отличие объектов недвижимости от других видов имущества.
3. Основные характеристики и особенности недвижимости как объекта экономики.

4. Классификация объектов недвижимости.
5. В каких жизненных (гражданско-правовых) ситуациях и каким пользователям может понадобиться заключение о стоимости недвижимости.
6. На каких стадиях жизненного цикла объекта недвижимости может проводиться его оценка.
7. Понятия «стоимость», «затраты» и «цена» применительно к недвижимости.
8. Что такое стоимость недвижимости «в обмене» и «в пользовании».
9. Общая структура принципов оценки недвижимости. Принципы, основанные на представлениях пользователя.
10. Характеристика принципов оценки недвижимости, связанных с землёй, зданиями и сооружениями.
11. Характеристика принципов оценки недвижимости, связанных с рыночной средой.
12. Этапы процесса оценки недвижимости и их особенности.
13. Основное содержание анализа исходных данных и процесса планирования оценки объекта недвижимости.
14. Порядок сбора и проверки информации, используемой при оценке недвижимости.
15. Основные подходы к оценке недвижимости и их различия.
16. Что такое «согласование» в процессе оценки недвижимости. Виды отчётов об оценке недвижимости.
17. Введение в оценку недвижимости затратным подходом. Оценка на основе имеющейся сметной документации.
18. Порядок оценки недвижимости затратным подходом по укрупнённым показателям восстановительной стоимости.
19. Понятие износа объектов недвижимости.
20. По каким отличительным признакам можно разделить общий рынок и рынок недвижимости.
21. Особенности оценки недвижимости рыночным подходом.
22. Пример определения рыночной стоимости земельного участка.
 - Общие принципы и факторы оценки земельных участков.
 - Общие подходы к оценке недвижимости доходными методами.
 - Определение стоимости недвижимости с использованием МВМР и упрощённого баланса предпринимательской (коммерческой) деятельности.
26. Капитализация доходов. Коэффициент капитализации.
27. Способы расчёта возмещения инвестируемого или заёмного капитала.
28. Порядок расчёта стоимости объектов недвижимости по методу физического остатка.
29. Универсальная формула для ипотечно-инвестиционного анализа и расчёта текущей стоимости объекта недвижимости доходным подходом.
30. Финансирование и кредитование недвижимости.
31. Ипотечные кредиты.
32. «Раздельные юридические права» на недвижимость.

33. Правовое регулирование сферы недвижимости в России.
34. Налогообложение недвижимости.
35. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.
36. Организация и моделирование массовой оценки.
37. Особенности функционирования рынка недвижимости.
38. Методы оценки земли.
39. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.
40. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершённых строительством.
41. Практика достоверного определения полной восстановительной стоимости.
42. Оценка и страхование на рынке недвижимости.
43. Управление объектами недвижимости.
44. Методика оценки разных видов недвижимости.
45. Методика оценки зданий и сооружений.
46. Методика оценки оборудования, машин и механизмов.
47. Доходный подход к оценке недвижимости.
48. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
49. Затратный подход к оценке недвижимости.
50. Техническая экспертиза и описание объектов недвижимости.

4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.

При написании реферата необходимо следовать следующим правилам:

- Раскрытие темы реферата предполагает наличие нескольких источников (как минимум 4-5 публикаций, монографий, справочных изданий, учебных пособий) в качестве источника информации.
- Подготовка к написанию реферата предполагает внимательное изучение каждого из источников информации и отбор информации непосредственно касающейся избранной темы. На этом этапе работы важно выделить существенную информацию, найти смысловые абзацы и ключевые слова, определить связи между ними.
 - Содержание реферата ограничивается 2-3 параграфами (§§).
 - Сведение отобранной информации непосредственно в текст реферата, должно быть выстроено в соответствии с определенной логикой. Реферат состоит из трех частей: введения, основной части, заключения;
 - **Во введении** логичным будет обосновать выбор темы реферата, актуальность (почему выбрана данная тема, каким образом она связана с современностью?); цель (должна соответствовать теме реферата); задачи (способы достижения заданной цели), отображаются в названии параграфов работы; историография (обозначить использованные источники с краткой аннотаций – какой именно источник (монография, публикация и т.п.),

основное содержание в целом (1 абз.), что конкретно содержит источник по данной теме (2-3 предложения).

- **В основной части** дается характеристика и анализ темы реферата в целом, и далее – сжатое изложение выбранной информации в соответствии с поставленными задачами. В конце каждой главы должен делаться вывод (подвывод), который начинается словами: «Таким образом...», «Итак...», «Значит...», «В заключение главы отметим...», «Все сказанное позволяет сделать вывод...», «Подводя итог...» и т.д. Вывод содержит краткое заключение по §§ главы (объем 0,5 – 1 лист). В содержании не обозначается.

- **Заключение** содержит те подвыводы по параграфам, которые даны в работе (1-1,5 листа). Однако прямая их переписка нежелательна; выгодно смотрится заключение, основанное на сравнении. Например, сравнение типов политических партий, систем, идеологий и др. Уместно высказать свою точку зрения на рассматриваемую проблему.

- **Список литературы.** В списке указываются только те источники, на которые есть ссылка в основной части реферата. Ссылка в основном тексте оформляется

- В подстрочнике: цитата выделяется кавычками, затем следует номер ссылки. Нумерация ссылок на каждой странице начинается заново. Например, «**Цитата...**»[1].

Библиографическое описание книги в списке использованной литературы оформляется в соответствии с ГОСТ, (фамилия, инициалы автора, название работы, город издания, издательство, год издания, общее количество страниц).

- При использовании материалов из сети ИНТЕРНЕТ необходимо оформить ссылку на использованный сайт.

Рефераты сдаются преподавателю в указанный срок. Реферат не будет зачтен в следующих случаях:

1. Существенных нарушений правил оформления (отсутствует содержание или список литературы, нет сносок, номеров страниц и т.д.)
2. Серьезных недостатков в содержании работы (несоответствие структуры работы ее теме, неполное раскрытие темы, использование устаревшего фактического материала).

Возвращенный слушателю реферат должен быть исправлен в соответствии с рекомендациями преподавателя. Слушатель, не получивший зачет по реферату, к экзамену или зачету не допускается.

Реферат выполняется на листах формата А4 в компьютерном варианте. Поля: верхнее, нижнее – 2 см, правое – 3 см, левое – 1,5 см, шрифт Times New Roman, размер шрифта – 14, интервал – 1,5, абзац – 1,25, выравнивание по ширине. Объем реферата 15-20 листов. Нумерация страниц обязательна. Номер страницы ставится по центру вверху страницы. *Титульный лист* не нумеруется.

В зависимости от успеваемости слушателя в течение курса и на основании теоретического опроса выставляются:

«Зачтено» - выставляется слушателю, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания программы дисциплины и умение уверенно применять их.

«Не зачтено» - выставляется слушателю, ответ которого содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания программы дисциплины.