

Приложение
к рабочей
программе дисциплины (модуля) / практики «**Оценка стоимости
недвижимости**»

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Казанский (Приволжский
федеральный университет)»

*Институт управления, экономики и
финансов*

**Фонд оценочных средств по дисциплине
Оценка стоимости недвижимости**

Направление подготовки: 38.03.01 - Экономика

Профиль подготовки: *Оценка бизнеса и рисков*

Квалификация выпускника: *магистр / бакалавр / специалист*

Форма обучения: **очное** / очно-заочное / заочное

Язык обучения: *русский*

Год начала обучения по образовательной программе: 2019

Автор(ы): Якупова Н.М.

СООТВЕТСТВИЕ КОМПЕТЕНЦИЙ ПЛАНИРУЕМЫМ РЕЗУЛЬТАТАМ ОБУЧЕНИЯ И КРИТЕРИЯМ ИХ ОЦЕНИВАНИЯ

Код и наименование компетенции	Планируемые результаты обучения	Планируемые результаты обучения для данной дисциплины (практики)	Критерии оценивания результатов обучения				Оценочные средства
			Неуд.	Удовл.	Хорошо	Отлично	
ПК 1 - <i>способностью собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов</i>	Знать основы сбора и анализа информации для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости	Знать основы сбора и анализа информации для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости	в целом не успешное и содержащее пробелы знание основ сбора и анализа информации для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости	в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы знание основ сбора и анализа информации для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости	в целом успешное, но не системное знание основ сбора и анализа информации для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости	фрагментарное знание основ сбора и анализа информации для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости	Устный опрос: темы 1-10
	Уметь проводить анализ рынка недвижимости и анализировать информацию для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости	Уметь проводить анализ рынка недвижимости и анализировать информацию для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости	в целом не успешное и содержащее пробелы умение проводить анализ рынка недвижимости и анализировать информацию для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости	в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы умение проводить анализ рынка недвижимости и анализировать информацию для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости	в целом успешное, но не системное умение проводить анализ рынка недвижимости и анализировать информацию для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости	фрагментарное умение проводить анализ рынка недвижимости и анализировать информацию для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости	Устный опрос: темы 1-10

				недвижимости			
	Владеть инструментарием анализа и прогнозирования показателей для целей оценки стоимости недвижимости	Владеть инструментарием анализа и прогнозирования показателей для целей оценки стоимости недвижимости	в целом не успешное и содержащее пробелы владение инструментарием анализа и прогнозирования показателей для целей оценки стоимости недвижимости	в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы владение инструментарием анализа и прогнозирования показателей для целей оценки стоимости недвижимости	в целом успешное, но не системное владение инструментарием анализа и прогнозирования показателей для целей оценки стоимости недвижимости	фрагментарное и комплексное владение инструментарием анализа и прогнозирования показателей для целей оценки стоимости недвижимости	Устный опрос: темы 1-10
ПК-11 <i>способностью критически оценить предлагаемые варианты управленческих решений и разработать и обосновать предложения по их совершенствованию с учетом критериев социально-</i>	Знать современные проблемы и тенденции развития рынка недвижимости в Российской Федерации для массовой оценки стоимости недвижимости	Знать современные проблемы и тенденции развития рынка недвижимости в Российской Федерации для массовой оценки стоимости недвижимости	в целом не успешное и содержащее пробелы знание современных проблемы и тенденции развития рынка недвижимости в Российской Федерации для массовой оценки стоимости недвижимости	в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы знание современных проблемы и тенденции развития рынка недвижимости в Российской Федерации для массовой оценки стоимости недвижимости	в целом успешное, но не системное знание современных проблемы и тенденции развития рынка недвижимости в Российской Федерации для массовой оценки стоимости недвижимости	фрагментарное знание современных проблемы и тенденции развития рынка недвижимости в Российской Федерации для массовой оценки стоимости недвижимости	Презентация: темы 11, 12

<p><i>экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий</i></p>	<p>Уметь грамотно составлять отчет об оценке стоимости недвижимости и проводить ее экспертизу для принятия управленческих решений</p>	<p>Уметь грамотно составлять отчет об оценке стоимости недвижимости и проводить ее экспертизу для принятия управленческих решений</p>	<p>в целом не успешное и содержащее пробелы умение грамотно составлять отчет об оценке стоимости недвижимости и проводить ее экспертизу для принятия управленческих решений</p>	<p>в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы умение грамотно составлять отчет об оценке стоимости недвижимости и проводить ее экспертизу для принятия управленческих решений</p>	<p>в целом успешное, но не системное умение грамотно составлять отчет об оценке стоимости недвижимости и проводить ее экспертизу для принятия управленческих решений</p>	<p>фрагментарное умение грамотно составлять отчет об оценке стоимости недвижимости и проводить ее экспертизу для принятия управленческих решений</p>	<p>Презентация: темы 11, 12</p>
	<p>Владеть методами оценки стоимости недвижимости на основе доходного, затратного, сравнительного подходов для принятия эффективных управленческих решений</p>	<p>Владеть методами оценки стоимости недвижимости на основе доходного, затратного, сравнительного подходов для принятия эффективных управленческих решений</p>	<p>в целом не успешное и содержащее пробелы владение методами оценки стоимости недвижимости на основе доходного, затратного, сравнительного подходов для принятия эффективных управленческих решений</p>	<p>в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы владение методами оценки стоимости недвижимости на основе доходного, затратного, сравнительного подходов для принятия эффективных управленческих решений</p>	<p>в целом успешное, но не системное владение методами оценки стоимости недвижимости на основе доходного, затратного, сравнительного подходов для принятия эффективных управленческих решений</p>	<p>фрагментарное и комплексное владение методами оценки стоимости недвижимости на основе доходного, затратного, сравнительного подходов для принятия эффективных управленческих решений</p>	<p>Контрольная работа: темы 4, 5, 7, 8, 10</p>

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА И ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

I. Текущий контроль

1. Презентация (ПК-11 знания, умения)

Количество баллов по БРС за эту форму контроля (из 50): 20 баллов

Презентация оценивается по 5-балльной системе с учетом следующих критериев:

1. Оценка «отлично» (5 баллов) выставляется по следующим критериям:

- четкий и полный ответ на семинарском занятии по вопросам, заданным на дом, без использования конспекта лекций с дополнением ответа интересным материалом и исчерпывающие ответы на дополнительные вопросы преподавателя и аудитории

2. Оценка «хорошо» (4 балла) выставляется по следующим критериям:

- четкий и полный ответ на семинарском занятии без использования конспекта лекций, но неверные ответы на дополнительные вопросы или их отсутствие; или ответ только в пределах материала лекций, правильные ответы на дополнительные вопросы

3. Оценка «удовлетворительно» (3 балла) выставляется по следующим критериям:

- слабый ответ в пределах текста лекций без использования конспекта, неверные или сбивчивые ответы на дополнительные вопросы или их отсутствие; или ответ с использованием конспекта (чтение отдельных моментов или в целом лекции) и наличие удовлетворительного ответа на дополнительные вопросы

4. Оценка «неудовлетворительно» (2 балла) выставляется по следующим критериям:

– очень слабый ответ со сбивчивым чтением конспекта лекций, неспособность ответить на вопросы преподавателя и аудитории

5. В случае «отказа» от ответа студенту выставляется 0 баллов.

Максимальная оценка за ответ на один вопрос равна 5 баллам. В процессе изучения дисциплины по результатам устного опроса студента по различным темам все баллы, полученные студентом за ответы, суммируются и затем определяется средняя арифметическая оценка, которая далее переводится в БРС с учетом коэффициента 2,0.

Например:

Оценка, полученная студентом за устный опрос по теме 1, составила 5 баллов

Оценка, полученная студентом за устный опрос по теме 4, составила 3 балла

Оценка, полученная студентом за устный опрос по теме 5, составила 4 балла

Оценка, полученная студентом за устный опрос по теме 8, составила 0 баллов

Всего получено 12 баллов, средняя оценка составляет 3,0 балла (из 5,0 возможных).

Рейтинговый балл по БРС составляет 6 баллов (из 10 возможных) с учетом коэффициента 2,0 (3x2).

Темы 11, 12

Тема 11. Семинар в интерактивной форме

Форма проведения - презентация на основе современных мультимедийных средств результатов исследования современных аспектов массовой оценки объектов недвижимости.

Цель: формирование знаний об особенностях организации и проведения массовой оценки стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации и за рубежом.

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы ? 2-3 чел.

Темы исследований:

1. Методология оценки кадастровой стоимости недвижимости.

2. Проведение массовой оценки стоимости: организационный аспект (рассматривается разными студентами отечественный и зарубежный опыт ? 3-4 выступления).

3. Модели массовой оценки стоимости недвижимости.
4. Оценка кадастровой стоимости недвижимости: опыт регионов РФ (2-3 выступления).

Тема 12. Форма проведения - презентация и защита отчета об оценке объекта недвижимости.

Цель настоящей работы заключается в получении студентами целостного представления о комплексе работ по наиболее распространенному и востребованному виду оценки ? оценке недвижимости, получении практических навыков по выполнению оценочных работ и подготовке отчета об оценке, приобретении студентами опыта работы в команде и стимулировании ответственности за достижение высокого общего результата.

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы, (3-4 чел.), самостоятельно определяют объект оценки, расположенный в г. Казани, составляют отчет об оценке и представляют его к защите.

2. Устный опрос (ПК-1 знания, умения, владения)

Количество баллов по БРС за эту форму контроля (из 50): 10 баллов

Устный опрос оценивается по 5-балльной системе с учетом следующих критериев:

1. Оценка «отлично» (5 баллов) выставляется по следующим критериям:

- четкий и полный ответ на семинарском занятии по вопросам, заданным на дом, без использования конспекта лекций с дополнением ответа интересным материалом и исчерпывающие ответы на дополнительные вопросы преподавателя и аудитории

2. Оценка «хорошо» (4 балла) выставляется по следующим критериям:

- четкий и полный ответ на семинарском занятии без использования конспекта лекций, но неверные ответы на дополнительные вопросы или их отсутствие; или ответ только в пределах материала лекций, правильные ответы на дополнительные вопросы

3. Оценка «удовлетворительно» (3 балла) выставляется по следующим критериям:

- слабый ответ в пределах текста лекций без использования конспекта, неверные или сбивчивые ответы на дополнительные вопросы или их отсутствие; или ответ с использованием конспекта (чтение отдельных моментов или в целом лекции) и наличие удовлетворительного ответа на дополнительные вопросы

4. Оценка «неудовлетворительно» (2 балла) выставляется по следующим критериям:

- очень слабый ответ со сбивчивым чтением конспекта лекций, неспособность ответить на вопросы преподавателя и аудитории

5. В случае «отказа» от ответа студенту выставляется 0 баллов.

Максимальная оценка за ответ на один вопрос равна 5 баллам. В процессе изучения дисциплины по результатам устного опроса студента по различным темам все баллы, полученные студентом за ответы, суммируются и затем определяется средняя арифметическая оценка, которая далее переводится в БРС с учетом коэффициента 2,0.

Например:

Оценка, полученная студентом за устный опрос по теме 1, составила 5 баллов

Оценка, полученная студентом за устный опрос по теме 4, составила 3 балла

Оценка, полученная студентом за устный опрос по теме 5, составила 4 балла

Оценка, полученная студентом за устный опрос по теме 8, составила 0 баллов

Всего получено 12 баллов, средняя оценка составляет 3,0 балла (из 5,0 возможных).

Рейтинговый балл по БРС составляет 6 баллов (из 10 возможных) с учетом коэффициента 2,0 (3x2).

Темы 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

Тема 1. Основные понятия оценки стоимости недвижимости

1. Сущность объектов недвижимости: понятие недвижимости, родовые признаки и

классификация объектов недвижимости

2. Цели и принципы оценки недвижимости
3. Стоимость недвижимости и ее виды

Тема 2. Организация процесса оценки недвижимости 1.Этапы оценки недвижимости

2. Информационное обеспечение оценки недвижимости
3. Особенности проведения обследования объектов недвижимости в целях оценки их

стоимости

Тема 3. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости

1.Экономическая сущность принципа наиболее эффективного использования

2. Методы анализа наиболее эффективного использования: земельного участка как условно свободного
3. Методы анализа наиболее эффективного использования: земельного участка с улучшениями.

Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости. Методы капитализации Общая характеристика методов доходного подхода.

1. Метод капитализации доходов
2. Капитализация по расчетным моделям
3. Оценка с применением техники остатка

Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости

1. Сущность метода дисконтирования денежных потоков. Прогнозирование денежных потоков
2. Анализ рисков в оценке недвижимости
3. Методы определения ставки дисконтирования
4. Расчет суммарной текущей стоимости доходов от недвижимости за прогнозный период

Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ

1. Обоснование параметров ипотечных кредитов
2. Общая модель ипотечно-инвестиционного анализа
3. Ипотечно-инвестиционная модель Эллвуда

Тема 7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом

1. Экономическая сущность и принципы затратного подхода к оценке стоимости недвижимости.
2. Методы оценки затрат на воспроизводство и замещение.
3. Проблемы и современные методы оценки предпринимательской прибыли при определении стоимости объекта затратным подходом.

Тема 8. Расчет износа в оценке недвижимости 1.Сущность износа в оценке недвижимости

2. Общий накопленный износ. Характеристика его составляющих. 3.Методы расчета физического износа зданий
- 4.Определение величины функционального износа 5.Методы оценки внешнего износа

Тема 9. Оценка стоимости объектов, не заверенных строительством

1. Этапы определения рыночной стоимости зданий и сооружений, не заверенных строительством
2. Сущность коэффициента готовности и методика его определения
3. Определение стоимости зданий и сооружений, не заверенных строительством с учетом физического износа

Тема 10. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости Содержание сравнительного подхода при оценке недвижимости

1. Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом
2. Корректировки и методы определения величин поправок

3. Контрольная работа (ПК-11 владения)

Количество баллов по БРС за эту форму контроля (из 50): 20 баллов

Критерии оценки практических заданий:

Каждый студент в процессе изучения дисциплины должен выполнить не менее одного практического задания по темам 4, 5, 7, 8, 10. Каждая задача оценивается максимум в 5 баллов. Таким образом за выполнение всех шести задач студент может набрать 20 баллов, которые затем переводятся в БРС путем деления на коэффициент 2,0.

1. Оценка «отлично» (5 баллов) выставляется по следующим критериям:

- Правильное и быстрое решение практических задач, предлагаемых на практических занятиях, с обоснованием решения и ссылками на соответствующие нормативные источники; перечисление и выборочное заполнение необходимых форм и регистров учета;

2. Оценка «хорошо» (4 балла) выставляется по следующим критериям:

- правильное решение задачи и заполнение регистров учета без пояснений;

3. Оценка «удовлетворительно» (3 балла) выставляется по следующим критериям:

- решение задач с подсказками со стороны преподавателя и аудитории без перечисления первичных документов по валютным операциям и без заполнения регистров учета;

4. Оценка «неудовлетворительно» (2 балла) выставляется по следующим критериям:

- неспособность решить задачу без помощи преподавателя и аудитории.

5. Отказ выставляется за неспособность студента выполнить расчеты и составить проводки или отказ от ответа. В случае «отказа» студенту выставляется оценка 0.

Пример письменной работы

(Полный банк практических задач хранится на кафедре (методическая разработка, учебник))

В-1 (теория)

1. Цена объекта недвижимости представляет собой:

а) сметную стоимость строительства объекта недвижимости

б) цену конкретной свершившейся сделки купли-продажи недвижимости

в) наиболее вероятную цену, по которой он может быть продан на рынке недвижимости

2. Для определения рыночной стоимости кинотеатра укажите наиболее подходящую

единицу сравнения: а) площадь зрительного зала

б) цена одного места

в) количество посадочных мест

г) стоимость аренды 1 кв.м площади зрительного зала

д) сметная стоимость 1 кв.м площади помещений кинотеатра

3. Метод валового рентного мультипликатора применяется к оценке недвижимости при использовании: а) сравнительного подхода

б) доходного подхода в) затратного подхода

4. Коэффициент капитализации рассчитывается:

а) делением ПВД на цену продажи б) делением цены продажи на ЧОД в) делением ЧОД на цену продажи г) делением ВРМ на цену продажи д) делением цены продажи на ПВД

5. Восстановительная стоимость объектов недвижимости не определяется по стоимости: а) воспроизводства

б) замещения

в) первоначальной балансовой стоимости

6. Износ в оценке недвижимости рассматривается как:

а) потеря стоимости на момент оценки по всем причинам б) сумма начисленной на момент оценки амортизации

в) сумма физического износа

7. Физический износ всегда рассматривается как устранимый:




а) верно

б) не верно

8. Представьте верную последовательность этапов процесса оценки недвижимости затратным подходом.

10. Идентификация объекта оценки ? это:
- а) установление соответствия между документацией на объект и его реальным состоянием
 - б) установление прав собственности на объект
 - в) полное юридическое и технико-экономическое описание объекта
 - г) процесс сбора, обновления и анализа фактических данных о характеристиках земельного участка и улучшений
11. Дополните утверждение: Основное правило корректировки гласит: корректируется только стоимость объекта на основе принципа

Зад.В1 (практика)

1. Оценить стоимость здания площадью 1000 кв. м, срок его экономической жизни ? 50 лет, эффективный возраст ? 5 лет, стоимость строительства 1 кв. м недавно построенного аналогичного здания ?400 долл.
2. Одним из вариантов застройки земельного участка является строительство торгового комплекса, чистый операционный доход по которому составляет 1320 тыс. долл. Стоимость строительства здания 400 долл. за кв. м, площадь возводимого здания 5 800 кв.м. Определить общую стоимость объекта недвижимости, если коэффициент капитализации зданий составляет 14 %, земли ? 10 %.
3. Определить величину поправки для коттеджа на наличие гаража, если имеется три аналога: у аналога , проданного в 2008 году цена продажи составила 1200 тыс. у. е., у аналога , проданного в 2008 году за 1195 тыс. у. е. отсутствовал гараж, у аналога , проданного в 2007 году за 1180 тыс. у.е. также гараж отсутствовал

2. Промежуточная аттестация (ПК-1: Знания, Умения, Навыки; ПК-11: Знания, Умения, Навыки).

Количество баллов по БРС за эту форму контроля (из 50): 50 баллов

Формой промежуточного контроля знаний является зачет. Зачет проводится на заключительном этапе изучения дисциплины в виде письменного задания.

Примерны вопросы к зачету

1. Характеристика недвижимости как объекта оценки.
2. Родовые признаки объектов недвижимости.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Цели и принципы оценки недвижимости.
5. Характеристика видов стоимости объектов недвижимости.
6. Кадастровая стоимость недвижимости и особенности ее оценки.
7. Инвестиционная стоимость недвижимости и особенности ее оценки.
8. Этапы оценки стоимости недвижимости.
9. Информационное обеспечение оценки недвижимости.
10. Процедура обследования и идентификации объектов недвижимости в целях оценки их стоимости.
11. Анализ наиболее эффективного использование в процессе оценки недвижимости.
12. Специфика и функции рынка недвижимости.
13. Спрос и предложение на рынке недвижимости.
14. Доходный подход к оценке недвижимости: сущность, принципы, информационная база.
15. Характеристика, условия и ограничения метода прямой капитализации в оценке стоимости недвижимости.
16. Характеристика, условия и ограничения метода капитализации по расчетным моделям в оценке стоимости недвижимости.
17. Характеристика, условия и ограничения метода дисконтированных денежных потоков в

оценке стоимости недвижимости.

18. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью.

19. Методы построения коэффициента капитализации в оценке стоимости недвижимости.

20. Методы обоснования ставки дисконтирования в оценке стоимости недвижимости.

21. Использование техники ипотечно-инвестиционного анализа в оценке стоимости недвижимости.

22. Традиционная техника ипотечно-инвестиционного анализа.

23. Применение техники Эллууда в ипотечно-инвестиционном анализе.

24. Сравнительный подход к оценке недвижимости: сущность, принципы, информационная база.

25. Характеристика, условия и ограничения метода сравнения продаж в оценке стоимости недвижимости.

26. Методы определения величин корректирующих поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости.

27. Характеристика, условия и ограничения метода соотношения цены и дохода в оценке стоимости недвижимости.

28. Виды мультипликаторов в оценке недвижимости и их характеристика.

29. Использование методов математической статистики в оценке стоимости недвижимости.

30. Структура и функции системы массовой оценки недвижимости.

31. Методы массовой оценки недвижимости.

32. Применение методов массовой оценки для определения ставок арендной платы и оценки стоимости объектов.

33. Обоснование итоговой величины стоимости объекта недвижимости.

34. Характеристика метода экспертных оценок при согласовании результатов оценки.

35. Характеристика метода анализа иерархий при согласовании результатов оценки.

36. Структура и содержание отчета об оценке недвижимости.

37. Требования стандартов к содержанию отчета об оценке.

38. Формулировка задания, допущений и ограничений при оценке недвижимости

39. Виды и порядок проведения экспертизы отчета об оценке недвижимости.

40. Область применения и ограничения затратного подхода.

41. Основные этапы применения затратного подхода.

42. Понятие затрат на строительство: затраты на воспроизводство и замещение.

43. Классификация затрат на строительство. Прямые и косвенные затраты ("твердые" и "мягкие").

44. Как производится расчет затрат на воспроизводство и замещение зданий и сооружений с использованием УПВС, УПБС ВР, Ко-Инвест.

45. Подходы к определению предпринимательской прибыли при определении стоимости объекта затратным подходом.

46. Понятия прибыли застройщика (предпринимателя) и строителя (подрядчика).

47. Дать характеристики физического, функционального, внешнего (экономического) износа.

48. Виды объектов, не завершающихся строительством. Исходная информация и идентификация объектов, не завершающихся строительством.

49. Этапы определения рыночной стоимости зданий и сооружений, не завершающихся строительством.

50. Сущность коэффициента строительной готовности и методика его определения.

Методы определения величины израсходованных на строительство оцениваемого объекта средств. Определение величины физического износа и стоимости объекта, не завершающегося строительством.

