

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Цыбиква Бадикто Баторович
Должность: Ректор
Дата подписания: 11.09.2024 16:04:05
Уникальный программный ключ:
056af948c3e48c6f3c571e429957a8ae7b757ae8

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Бурятская государственная сельскохозяйственная академия имени В.Р.
Филиппова»**

Институт землеустройства, кадастров и мелиорации

СОГЛАСОВАНО
Заведующий
выпускающей кафедрой
Кадастры и право

уч. ст., уч. зв.

ФИО

подпись

«__» _____ 20__ г.

УТВЕРЖДАЮ
Директор института
землеустройства, кадастров
и мелиорации

уч. ст., уч. зв.

ФИО

подпись

«__» _____ 20__ г.

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
дисциплины (модуля)
Б1.Б.ДВ.01.01 Оценка объектов недвижимости и ее налогообложение**

**Направление подготовки
21.04.02 Землеустройство и кадастры
Направленность (профиль)
Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости
магистр**

Обеспечивающая преподавание
дисциплины кафедры
Разработчик (и) **Землеустройство**

подпись

уч.ст., уч. зв.

И.О.Фамилия

Внутренние эксперты:
Председатель методической
комиссии ИЗКиМ

подпись

уч.ст., уч. зв.

И.О.Фамилия

Заведующий методическим
кабинетом УМУ

подпись

И.О.Фамилия

Улан – Удэ, 20__

ВВЕДЕНИЕ

1. Оценочные материалы по дисциплине (модулю) являются обязательным обособленным приложением к Рабочей программе дисциплины (модуля) и представлены в виде оценочных средств.

2. Оценочные материалы являются составной частью нормативно-методического обеспечения системы оценки качества освоения обучающимися указанной дисциплины (модуля).

3. При помощи оценочных материалов осуществляется контроль и управление процессом формирования обучающимися компетенций, из числа предусмотренных ФГОС ВО в качестве результатов освоения дисциплины (модуля).

4. Оценочные материалы по дисциплине (модулю) включают в себя:

- оценочные средства, применяемые при промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины (модуля).

- оценочные средства, применяемые в рамках индивидуализации выполнения, контроля фиксированных видов ВАРО;

- оценочные средства, применяемые для текущего контроля;

5. Разработчиками оценочных материалов по дисциплине (модулю) являются преподаватели кафедры, обеспечивающей изучение обучающимися дисциплины (модуля) в Академии. Содержательной основой для разработки оценочных материалов является Рабочая программа дисциплины (модуля).

1. ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИЗУЧЕНИЯ

учебной дисциплины (модуля), персональный уровень достижения которых проверяется с использованием представленных в п. 3 оценочных материалов

Компетенции, в формировании которых задействована дисциплина		Код и наименование индикатора достижений компетенции	Компоненты компетенций, формируемые в рамках данной дисциплины (как ожидаемый результат ее освоения)		
код	наименование		знать и понимать	уметь делать (действовать)	владеть навыками (иметь навыки)
1		2	3	4	5
Рекомендуемые профессиональные компетенции					
ПКС8	способность проводить анализ и обобщение научно-технической информации по теме исследования, осуществлять выбор методик и средств решения задачи	ИД-1 _{ПКС-8} имеет представление о наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологии	представление о наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологии	применять наиболее совершенные на данный момент технологиях, применениях современных технологии	применения наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологии

2. РЕЕСТР

элементов оценочных материалов по дисциплине (модулю)

Группа оценочных средств	Оценочное средство или его элемент
1	2
1. Средства для промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины	Перечень вопросов к зачету
	Критерии оценки зачета
2. Средства для индивидуализации выполнения, контроля фиксированных видов (ВАРО)	
3. Средства для текущего контроля	Перечень вопросов для устных опросов
	Критерии оценки устных опросов
	Шкала оценивания
	Перечень вопросов для письменных опросов
	Критерии оценки письменных опросов
	Шкала оценивания
	Комплекс кейс-задач
	Критерии оценки решения задач
	Шкала оценивания
	Комплект вопросов для коллоквиумов
	Критерии оценки коллоквиумов
	Шкала оценивания
	Перечень дискуссионных тем
	Критерии оценки дискуссии
	Шкала оценивания
Комплект вопросов для командной игры	
Критерии оценки командной игры	
Шкала оценивания	

3. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал

оценивания

Код и название компетенции	Код индикатора достижений компетенции	Индикаторы компетенции	Показатель оценивания – знания, умения, навыки (владения)	Уровни сформированности компетенций				Формы и средства контроля формирования компетенций
				компетенция не сформирована	минимальный	средний	высокий	
				Оценки сформированности компетенций				
				2	3	4	5	
				Оценка «неудовлетворительно»	Оценка «удовлетворительно»	Оценка «хорошо»	Оценка «отлично»	
				Характеристика сформированности компетенции				
			Компетенция в полной мере не сформирована. Имеющихся знаний, умений и навыков недостаточно для решения практических (профессиональных) задач	Сформированность компетенции соответствует минимальным требованиям. Имеющихся знаний, умений, навыков в целом достаточно для решения практических (профессиональных) задач	Сформированность компетенции в целом соответствует требованиям. Имеющихся знаний, умений, навыков и мотивации в целом достаточно для решения стандартных практических (профессиональных) задач	Сформированность компетенции полностью соответствует требованиям. Имеющихся знаний, умений, навыков и мотивации в полной мере достаточно для решения сложных практических (профессиональных) задач		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Критерии оценивания								
ПКС-8 способность проводить анализ и обобщение научнотехнической информации по теме исследования, осуществлять выбор методик и средств решения задачи	ИД-1 _{ПКС-8}	Полнота знаний	представление о наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологии	не знает и не имеет представление о наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологии	плохо знает и имеет представление о наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологии	знает и имеет представление о наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологии	в полной мере знает и имеет представление о наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологии	Перечень вопросов к зачету, вопросы для устных и письменных опросов, кейс-задачи коллоквиумов, перечень дискуссионных тем, комплект заданий для командной игры
		Наличие умений	применять наиболее совершенные на данный момент технологиях, применениях современных технологии	не умеет применять наиболее совершенные на данный момент технологиях, применениях современных технологии	плохо умеет применять наиболее совершенные на данный момент технологиях, применениях современных технологии	умеет применять наиболее совершенные на данный момент технологиях, применениях современных технологии, но допускает ошибки	в полной мере умеет применять наиболее совершенные на данный момент технологиях, применениях современных технологии	
		Наличие навыков (владение опытом)	применения наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологии	не владеет навыками применения наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологии	владеет некоторыми навыками применения наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологии	владеет навыками применения наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологии, но допускает некоторые неточности	владеет навыками применения наиболее совершенных на данный момент технологиях, применениях современных технологии	

4. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения основной профессиональной образовательной программы

**4.1. Типовые контрольные задания, необходимые для оценки знаний, умений, навыков
4.1.1. Средства для промежуточной аттестации по итогам изучения дисциплины**

Нормативная база проведения промежуточной аттестации обучающихся по результатам изучения дисциплины: Б1.Б.ДВ.01.01 Оценка объектов недвижимости и ее налогообложение	
1) действующее «Положение о текущем контроле успеваемости, промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования (бакалавриат, специалитет, магистратура) и среднего профессионального образования в академии»	
Основные характеристики промежуточной аттестации обучающихся по итогам изучения дисциплины (модуля)	
1	2
Цель промежуточной аттестации -	установление уровня достижения каждым обучающимся целей обучения по данной дисциплине, изложенных в п.2.2 настоящей программы
Форма промежуточной аттестации -	зачет
Место экзамена в графике учебного процесса:	1) участие обучающегося в процедуре получения зачёта осуществляется за счёт учебного времени (трудоемкости), отведённого на изучение дисциплины 2) процедура проводится в рамках ВАРО, на последней неделе семестра
Основные условия получения обучающимся зачёта:	1) обучающийся выполнил все виды учебной работы (включая самостоятельную) и отчитался об их выполнении в сроки, установленные графиком учебного процесса по дисциплине
Процедура получения зачёта -	представлены в оценочных материалах по дисциплине
Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков:	

Перечень вопросов к зачету

1. Современное состояние нормативно-правовой базы оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки (ПКС-8).
2. Основные понятия оценочной деятельности. Особенности объектов недвижимости (ПКС-8).
3. Регулирование оценочной деятельности (ПКС-8).
4. Стоимости, формы проявления стоимости (ПКС-8).
5. Виды стоимости (ПКС-8).
6. Функции сложного процента (ПКС-8).
7. Принципы оценки недвижимости (ПКС-8).
8. Сравнительный подход к оценке недвижимости: основные положения, единицы и элементы сравнения (ПКС-8).
9. Доходный подход к оценке недвижимости. Определение и содержание понятий: капитализация дохода, коэффициент капитализации (ПКС-8).
10. Затратный подход к оценке недвижимости: сущность и общая характеристика (ПКС-8).
11. Требования к отчету об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, структура отчета (ПКС-8).
12. Основные положения Федерального закона "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ПКС-8).
13. Понятие и содержание кадастровой оценки недвижимости (ПКС-8).
14. Порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в РФ (ПКС-8).
15. Налогообложение недвижимого имущества (ПКС-8) (ПКС-8).
16. Основные понятия части 2 Налогового кодекса Российской Федерации.
17. Порядок начисления налога на недвижимость (ПКС-8).
18. Предоставление льгот на оплату налога на недвижимость (ПКС-8).

5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

Критерии оценки к зачету

зачет (86-100 баллов) ставится обучающемуся, обнаружившему систематические и глубокие знания учебно-программного материала, умения свободно выполнять задания, предусмотренные программой в типовой ситуации (с ограничением времени) и в нетиповой ситуации, знакомство с основной и дополнительной литературой, усвоение взаимосвязи основных понятий дисциплины в их значении приобретаемой специальности и проявившему творческие способности и самостоятельность в приобретении знаний.

зачет (71-85 баллов) ставится обучающемуся, обнаружившему полное знание учебно-программного материала, успешное выполнение заданий, предусмотренных программой в типовой ситуации (с ограничением времени), усвоение материалов основной литературы, рекомендованной в программе, способность к самостоятельному пополнению и обновлению знаний в ходе дальнейшей работы над литературой и в профессиональной деятельности.

зачет (56-70 баллов) ставится обучающемуся, обнаружившему знание основного учебно-программного материала в объеме, достаточном для дальнейшей учебы и предстоящей работы по специальности, знакомство с основной литературой, рекомендованной программой, умение выполнять задания, предусмотренные программой.

незачет (менее 56 баллов) ставится обучающемуся, обнаружившему пробелы в знаниях основного учебно-программного материала, допустившему принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий,

слабые побуждения к самостоятельной работе над рекомендованной основной литературой. Оценка «неудовлетворительно» ставится обучающимся, которые не могут продолжить обучение или приступить к профессиональной деятельности по окончании академии без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине

6. Оценочные материалы для организации текущего контроля успеваемости обучающихся

Форма, система оценивания, порядок проведения и организация *текущего контроля успеваемости* обучающихся устанавливаются Положением об организации текущего контроля успеваемости обучающихся.

Перечень вопросов к устным опросам

Тема 1.1. Современное состояние нормативно-правовой базы оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки

1. Основные положения Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Основные положения ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»
3. Основные положения ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости»
4. Основные положения ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»
5. Основные положения ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости»
6. Основные положения ФСО № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку ее утверждения»
7. Основные положения ФСО № 6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков»
8. Основные положения ФСО № 7 «Оценка недвижимости»
9. Основные положения ФСО № 8 «Оценка бизнеса»
10. Основные положения ФСО № 9 «Оценка для целей залога»
11. Основные положения ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования»
12. Основные положения ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»
13. Основные положения ФСО № 12 «Определение ликвидационной стоимости»
14. Основные положения ФСО № 13 «Определение инвестиционной стоимости».

Тема 1.2. Основные понятия оценочной деятельности. Особенности объектов недвижимости. Регулирование оценочной деятельности.

1. Понятие недвижимости, классификация объектов недвижимости. Свойства недвижимости. Основные характеристики недвижимого имущества.
2. Система контроля и регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.
3. Уровни регулирования оценочной деятельности в РФ,
4. Национальный совет.
5. Саморегулируемая организация оценщиков.

Тема 1.3. Понятие и виды стоимости.

1. Понятие стоимости объекта недвижимости.
2. Виды стоимости.
3. Стоимость в обмене, формы ее проявления.
4. Стоимость в пользовании, формы ее проявления.
5. Факторы, влияющие на величину стоимости.
6. Рыночная стоимость.
7. Ликвидационная стоимость.
8. Инвестиционная стоимость.
9. Кадастровая стоимость.

Тема 1.5. Принципы оценки.

1. Принципы оценки недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой.
2. Принципы оценки недвижимости. Принципы, основанные на представлении пользователя.
3. Принципы оценки недвижимости. Принципы, связанные с объектом недвижимости.
4. Принципы оценки недвижимости. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Тема 2.4. Требования к отчету об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, структура отчета.

1. Процесс и этапы составления отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости.
2. Особые обязательные требования к договору на проведение оценки объекта недвижимости.
3. Общие обязательные требования к содержанию отчета об оценке объекта недвижимости.

Тема 3.1. Основные положения Федерального закона "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ.

1. Понятие и содержание кадастровой оценки недвижимости.
2. Порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в РФ.

Критерии оценивания

- правильность ответа по содержанию задания (учитывается количество и характер ошибок при ответе);
- полнота и глубина ответа (учитывается количество усвоенных фактов, понятий и т.п.);
- сознательность ответа (учитывается понимание излагаемого материала);
- логика изложения материала (учитывается умение строить целостный, последовательный рассказ, грамотно пользоваться специальной терминологией);
- использование дополнительного материала;
- рациональность использования времени, отведенного на задание (не одобряется затянутасть выполнения задания, устного ответа во времени, с учетом индивидуальных особенностей обучающихся).

Шкала оценивания

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Обучающийся полно и аргументировано отвечает по содержанию вопроса (задания); обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только по учебнику, но и самостоятельно

	составленные; излагает материал последовательно и правильно.
71-85 баллов «хорошо»	Обучающийся достаточно полно и аргументировано отвечает по содержанию вопроса (задания); обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только по учебнику, но и самостоятельно составленные; излагает материал последовательно. Допускает 1-2 ошибки, исправленные с помощью наводящих вопросов.
56-70 баллов «удовлетворительно»	Обучающийся обнаруживает знание и понимание основных положений данного задания, но излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил; не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры; излагает материал не последовательно и допускает ошибки.
Менее 56 баллов «неудовлетворительно»	Обучающийся обнаруживает незнание ответа на соответствующее задание (вопрос), допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал. Отмечаются такие недостатки в подготовке обучающегося, которые являются серьезным препятствием к успешному овладению последующим материалом.

Перечень вопросов к письменным вопросам

Тема 3.2. Налогообложение недвижимого имущества.

1. Основные понятия части 2 Налогового кодекса Российской Федерации.
2. Порядок начисления налога на недвижимость.
3. Предоставление льгот на оплату налога на недвижимость.

Критерии оценивания

- правильность ответа по содержанию задания (учитывается количество и характер ошибок при ответе);
- полнота и глубина ответа (учитывается количество усвоенных фактов, понятий и т.п.);
- сознательность ответа (учитывается понимание излагаемого материала);
- логика изложения материала (учитывается умение строить целостный, последовательный рассказ, грамотно пользоваться специальной терминологией);
- использование дополнительного материала;
- рациональность использования времени, отведенного на задание (не одобряется затянутость выполнения задания, устного ответа во времени, с учетом индивидуальных особенностей обучающихся).

Шкала оценивания

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Обучающийся полно и аргументировано отвечает по содержанию вопроса (задания); обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только по учебнику, но и самостоятельно составленные; излагает материал последовательно и правильно.
71-85 баллов «хорошо»	Обучающийся достаточно полно и аргументировано отвечает по содержанию вопроса (задания); обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только по учебнику, но и самостоятельно составленные; излагает материал последовательно. Допускает 1-2 ошибки, исправленные с помощью наводящих вопросов.
56-70 баллов «удовлетворительно»	Обучающийся обнаруживает знание и понимание основных положений данного задания, но излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил; не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры; излагает материал не последовательно и допускает ошибки.
Менее 56 баллов «неудовлетворительно»	Обучающийся обнаруживает незнание ответа на соответствующее задание (вопрос), допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал. Отмечаются такие недостатки в подготовке обучающегося, которые являются серьезным препятствием к успешному овладению последующим материалом.

Кейс-задачи по теме 1.4. Теория стоимости денег во времени.

Задача 1:

Для приобретения объекта недвижимости был взят кредит на сумму 1250 тыс. руб. сроком на 3 года под 18% годовых. Определите проценты и сумму накопленного долга, цену кредита.

Задача 2:

Стоимость земельного участка, равная 340 тыс. руб., будет повышаться в течение ближайших 3 лет ежегодно на 15%. Определите его стоимость по прогнозу через каждый год.

Задача 3:

Банк предоставил организации для приобретения оборудования денежные средства в размере 300 тыс. руб. сроком на 2 года под 28% годовых. Проценты начисляются каждое полугодие. Определите сумму денежных средств, которую организация должна вернуть банку, и цену источника финансирования.

Задача 4:

Банк предоставил клиенту для приобретения объекта недвижимости кредит в размере 1600 тыс. руб. сроком на 2 года под 24% годовых. Погашение кредита — каждый квартал. Определить сумму к погашению, сумму наращений на сложные проценты, цену источника финансирования.

Задача 5:

Какую сумму необходимо поместить сегодня на депозит под 12% годовых, чтобы через 4 года накопить 1240 тыс. руб. для приобретения объекта недвижимости?

Задача 6:

На счете к концу 10 года при 12 % ставке дисконта будет накоплено 7 000 руб. Начисление процента осуществляется в конце каждого года. Определите текущую стоимость.

Задача 7:

Инвестору для бесперебойного финансирования основной деятельности необходимо в будущем в течение 3 лет снимать в конце каждого года со счета по 1000 тыс. руб. Определите размер депозитного вклада сегодня, если процентная ставка 10%.

Задача 8:

Фирма сдает свободные площади в аренду. Определите текущую стоимость совокупного дохода от сдачи в аренду площадей в течение 4 лет, если сдача в аренду торговых помещений может принести ежегодный доход в размере 6700 тыс. руб., сдача в аренду складских помещений позволяет ежегодно получать 2300 тыс. руб. Ставка дисконта по каждому виду соответственно 21 и 17%.

Задача 9:

Определить размер денежных средств, накопленных на счете в течение 3 лет для покупки объекта недвижимости, если ежегодно вносить 280 тыс. руб., а банк начисляет на вклад 9% годовых.

Задача 10:

Организации для покупки объекта недвижимости предоставлен кредит в размере 9000 тыс. рублей сроком на 5 лет под 16% годовых. Какие должны быть ежегодные равновеликие выплаты по погашению кредита?

Задача 11:

Определите ежемесячные выплаты по самоамортизирующемуся кредиту в размере 78 000 тыс. руб., предоставленному предприятию на 8 лет при номинальной ставке 14% годовых для развития производственной базы.

Задача 12:

Организации для закупки оборудования требуется за 5 лет накопить 268 000 тыс. руб., депонируя ежемесячно равные денежные суммы в конце года. Ставка по вкладу 9% годовых. Определить размер ежемесячного депозита.

Кейс-задачи по теме 2.1. Сравнительный подход к оценке недвижимости: основные положения, единицы и элементы сравнения.

Задача 1

Оцените стоимость квартиры, расположенной в 113 квартале, если известны цены сделок купли-продажи по трем аналогичным (сравниваемым) квартирам, две из которых расположены в центре города и одна на окраине - в 113 квартале.

Характеристики (элементы) сравнения	Оцениваемый объект	Продажа I	Продажа II	Продажа III
Местоположение	113 кв.	113 кв.	Центр	Центр
Состояние квартиры	хорошее	неплохое	хорошее	неплохое
Цена сделки купли-продажи, у.е./м ²	?	350	670	560

Задача 2.

Оцените стоимость дачи. Дача имеет четыре комнаты и водопровод. Общая площадь дачи составляет 60 м². Площадь садового участка, на котором расположена дача – 12 соток. Имеется информация по сделкам купли-продажи пяти сравнимых объектов в рассматриваемом загородном районе.

Характеристика объекта	Объект оценки	Данные по сравнимым объектам				
		Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4	Объект 5
Цена продажи, тыс. руб	?	61,46	52,06	44,37	69,03	43,45
Площадь дома, м ²	60	70	65	45	78	55
Динамика сделок на рынке (дата продажи)		6 месяцев назад	6 месяцев назад	1 месяц назад	2 недели назад	1 год назад
Права собственности	Полное	Полное	Полное	Полное	Полное	Полное
Условия финансового расчета	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Не рыночное (цена завышена на 7 тыс. руб)	Рыночное	Не рыночное (цена завышена на 5,6 тыс. руб)
Используемый для строительства материал	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Площадь садового участка, сотка	12	12	12	6	6	6
Количество комнат	4	4	4	3	3	3
Транспортная доступность		Лучше	Аналогична	Аналогична	Аналогична	Аналогична

Водопровод	есть	нет	нет	нет	есть	есть
------------	------	-----	-----	-----	------	------

Задача 3.

Оцените стоимость коттеджа с земельным участком на основе данных о сравниваемых продажах, определив процентные или стоимостные корректировки. Исходные данные по оцениваемому и сравниваемым объектам представлены в табл.

Характеристика объекта	Данные по оцениваемому объекту	Данные по сравнимым объектам				
		Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4	Объект 5
Цена продажи, тыс. руб	?	95	86	90	75	92
Месторасположение	Нижние ключи	Сухой дол	Сухой дол	Нижние ключи	Нижние ключи	Сухой дол
Динамика сделок на рынке		В этом месяце	3 месяца назад	3 месяца назад	6 месяцев назад	3 месяца назад
Транспортная доступность	есть	есть	нет	есть	нет	есть
Водоснабжение	нет	есть	есть	есть	есть	нет

Задача 4.

Оцените стоимость двухэтажного офисного здания площадью 500 м², требующее косметического ремонта. Имеются следующие данные по парным продажам:

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Цена продажи, руб.	?	60 000	130 000	300 000
Физические характеристики	Двухэтажное кирпичное офисное здание, S = 500 м ²	Одноэтажное кирпичное офисное здание, S = 150 м ²	Одноэтажное кирпичное офисное здание, S = 200 м ²	Двухэтажное кирпичное офисное здание, S = 400 м ²
Состояние	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Проведен косметический ремонт	Проведен косметический ремонт

Задача 5.

Оцениваемый объект расположен в Южном административном округе. Оценщик имеет следующие данные о сопоставимых продажах:

Показатели	Сопоставимые продажи		
	I	II	III
Цена объекта, тыс. руб.	1800	1600	7200
Время продаж	недавно	2 года назад	недавно
Административный округ	Южный	Южный	Центральный

Задача 6.

Оцените объект недвижимости с ПВД в 450 000 руб.

Имеются сведения о недавно проданных аналогах:

Аналог 1 продан по цене 1 460 000 руб. при ПВД – 460 000

Аналог 2 продан по цене 1 950 000 руб. при ПВД – 575 000

Аналог 3 продан по цене 1 650 000 руб. при ПВД – 500 000

Задача 7.

Оцените объект недвижимости с ПВД в 355 000 руб. Имеются сведения о недавно проданных аналогах:

Аналог 1 продан по цене 900 000 руб. при ПВД – 380 000 руб

Аналог 2 продан по цене 950 000 руб. при ПВД – 375 000 руб

Аналог 3 продан по цене 50 000 руб. при ПВД – 135 000 руб

Аналог 4 продан по цене 90 000 руб. при ПВД – 180 000 руб

Аналог 5 продан по цене 950 000 руб. при ПВД – 400 000 руб

Аналог 6 продан по цене 850 000 руб. при ПВД – 300 000 руб

Задача 8.

Оцените объект недвижимости с прогнозируемым ЧОД в размере 75 000 руб.

Имеются сведения о недавно проданных аналогах:

Аналог 1 продан по цене 350 000 руб. при ЧОД – 85 000 руб.

Аналог 2 продан по цене 500 000 руб. при ЧОД – 96 000 руб.

Аналог 3 продан по цене 280 000 руб. при ЧОД – 65 000 руб

Задача 9.

Оцените объект недвижимости с ЧОД в размере 50 000 руб.

Имеются сведения о недавно проданных аналогах:

Аналог 1 продан по цене 535 000 руб. при ЧОД – 50 000 руб.

Аналог 2 продан по цене 450 000 руб. при ЧОД – 40 000 руб.

Аналог 3 продан по цене 280 000 руб. при ЧОД за истекший год – 35 000 руб

Аналог 4 продан по цене 335 000 руб. при ЧОД за истекший год – 55 000 руб.

Аналог 5 выставлен на продажу по цене 500 000 руб. с прогнозируемым ЧОД – 55 000 руб.

Аналог 6 продан по цене 550 000 руб. с прогнозируемым ЧОД – 65 000 руб

Кейс-задачи по теме Тема 2.2. Доходный подход к оценке недвижимости.

Задача 1:

Земельный участок по функциональному виду использования предназначен для строительства складских, офисных или торговых зданий. Площадь здания 3000 кв.м. Коэффициент капитализации 20 %. При анализе рынка недвижимости оценщик извлек следующие данные:

Вариант застройки	Ставка	арендной	Потери	от	Эксплуатационные	Стоимость
-------------------	--------	----------	--------	----	------------------	-----------

	платы, руб/кв.м/год	недозагрузки, %	расходы (% от ДВД)	строительства, руб/кв.м
Склад	100	25	25	300
Офис	500	10	35	1200
Торговое помещение	400	15	30	1000

Определите наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка.

Задача 2:

Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 руб в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12 %. Определите стоимость земельного участка.

Задача 3:

Рыночная стоимость здания, определенная в рамках затратного подхода, составляет 15 млн. руб, срок эксплуатации здания 80 лет, ставка дохода 15% годовых. Коэффициент капитализации для земли равен 10%. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 2 850 000 рублей в год. Определите стоимость земельного участка.

Кейс-задачи по теме Тема 2.3 Затратный подход к оценке недвижимости: сущность и общая характеристика.

Задача 1:

Определите процент накопленного износа административного оцениваемого здания, если его эффективный возраст составляет 20 лет, оставшийся срок экономической жизни – 70 лет

Задача 2:

Определите процент накопленного износа жилого оцениваемого здания, если его эффективный возраст составляет 15 лет, оставшийся срок экономической жизни – 90 лет.

Задача 3:

Определите остаточную восстановительную стоимость административного здания, имеющего следующие характеристики: площадь здания составляет 5000 кв. м; здание построено 20 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 650 руб./кв. м.

Задача 4:

Определите остаточную стоимость замещения для здания приборостроительного завода, построенной 15 лет назад, используя следующую информацию: известные проектные затраты на сооружение современного аналога такого же (по масштабам и профилю) завода составили 5000000 руб.; в проект нового завода, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемым) включено его оснащение комплексом средств компьютерной диагностики сметной стоимостью в 350000 руб.; экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 15 лет работ по нормативному содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемого завода – 80 лет.

Задача 5:

При визуальном осмотре жилого дома эксперт-оценщик определил фактический физический износ каждого конструктивного элемента жилого деревянного здания на ленточном фундаменте:

Наименование конструкций	Фактический физический износ элемента, %
Фундамент	20
Стены, перегородки	30
Крыша	10
Полы	30
Окна и двери	20
Отделка внутренняя	40
Санитарно-технические устройства	40

Определите физический износ оцениваемого объекта.

Задача 6:

Используя данные о восстановительной стоимости здания и проценте износа каждого конструктивного элемента, рассчитайте общий износ здания.

Элемент здания	Восстановительная стоимость, тыс. руб.	Экспертный процент износа, %
Фундамент	7300	15
Стены и плитоперекрытия	5200	20
Кровля	3000	15
Сантехника и водопровод	6550	25
Электросистема	5000	5

Задача 7:

Для улучшения условий проживания в многоквартирном доме, в котором отсутствуют балконы, принимают решение их пристроить в количестве 12 штук. Стоимость строительных материалов на один балкон составляет 65000 руб на дату оценки, стоимость монтажа 20 % от стоимости строительных материалов. Определить вид износа, рассчитать стоимость износа на дату оценки.

Задача 8:

При реконструкции здания университета принимается решение произвести замену стандартных лекционных аудиторий на аудитории с мультимедийным оборудованием. Стоимость стандартных аудиторий в восстановительной стоимости здания 1200 тыс. руб., физический износ их составил 45%. Стоимость демонтажа составляет 200 тыс. руб. Стоимость демонтированного оборудования при использовании на других объектах 25 тыс. руб. Рассчитать стоимость устранимого функционального износа.

Задача 9:

В арендуемом здании имеется неиспользуемое холодильное оборудование. Его восстановительная стоимость 12 тыс. руб., физический износ — 15 %, стоимость демонтажа - 1 тыс. руб., а стоимость возвратных материалов 5 тыс. руб. Рассчитать стоимость устранимого износа.

Задача 10:

Здание площадью 500 кв. м имеет чрезмерно большие окна, приводящие к дополнительным эксплуатационным затратам (оплата за тепло), составляющим 350 тыс. руб. в год. Коэффициент капитализации равен 0,2. Стоимость строительства 1 м² здания с обычными потолками составляет 15 тыс. руб., а с высокими — 18 тыс. руб. Физический износ избыточных конструктивных элементов равен 25%. Определить стоимость износа здания.

Задача 11:

Определите стоимость объекта оценки, расположенного вблизи аэродрома, используя следующую информацию: объект оценки включает здание и земельный участок, доля которого в стоимости объекта 65%. Площадь сдаваемых в аренду помещений здания 230 кв. м. Анализ рынка недвижимости показал, что здания, расположенные вблизи шумовых объектов, имеют годовую арендную плату на 2,5 тыс. руб. /кв. м меньше, чем аналогичные здания в других местах. Коэффициент капитализации для зданий данного типа равен 0,25.

Задача 12:

Определите стоимость экономического износа объекта оценки, расположенного вблизи железной дороги, если прибыль от сдачи в аренду объекта оценки за текущий период составила 1 млн. руб. Анализ рынка недвижимости показал, что здания, расположенные в экологически чистом районе имеют прибыль 1,76 млн. руб

Задача 13:

Эксперты установили, что степень износа объекта недвижимости, первоначальная стоимость которого 8500 тыс. руб., составила: физического — 25%, функционального — 5%. Определите общий уровень и стоимость износа объекта недвижимости.

Критерии оценивания

- соответствие решения сформулированным в кейсе вопросам (адекватность проблеме и рынку);
- оригинальность подхода (новаторство, креативность);
- применимость решения на практике;
- глубина проработки проблемы (обоснованность решения, наличие альтернативных вариантов, прогнозирование возможных проблем, комплексность решения).

Шкала оценивания

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Предложенное решение соответствует поставленной в кейс-задаче проблеме. Обучающийся применяет оригинальный подход к решению поставленной проблемы, демонстрирует высокий уровень теоретических знаний, анализ соответствующих источников. Формулировки кратки, ясны и точны. Ожидаемые результаты применения предложенного решения конкретны, измеримы и обоснованы.
71-85 баллов «хорошо»	Предложенное решение соответствует поставленной в кейс-задаче проблеме. Обучающийся применяет в основном традиционный подход с элементами новаторства, частично подкрепленный анализом соответствующих источников, демонстрирует хороший уровень теоретических знаний. Формулировки недостаточно кратки, ясны и точны. Ожидаемые результаты применения предложенного решения требуют исправления незначительных ошибок.
56-70 баллов «удовлетворительно»	Предложенное решение требует дополнительной конкретизации и обоснования, в целом соответствует поставленной в задаче проблеме. При решении поставленной проблемы обучающийся применяет традиционный подход, демонстрирует твердые знания по поставленной проблеме. Предложенное решение содержит ошибки, уверенно исправленные после наводящих вопросов.
Менее 56 баллов «неудовлетворительно»	Наличие грубых ошибок в решении ситуации, непонимание сущности рассматриваемой проблемы, неуверенность и неточность ответов после наводящих вопросов. Предложенное решение не обосновано и не применимо на практике

Комплект вопросов для коллоквиумов

Тема 1.2. Основные понятия оценочной деятельности. Особенности объектов недвижимости. Регулирование оценочной деятельности.

1. Понятие недвижимости, классификация объектов недвижимости. Свойства недвижимости. Основные характеристики недвижимого имущества.
2. Система контроля и регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.
3. Уровни регулирования оценочной деятельности в РФ,
4. Национальный совет.
5. Саморегулируемая организация оценщиков.

Тема 1.5. Принципы оценки.

1. Принципы оценки недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой.

2. Принципы оценки недвижимости. Принципы, основанные на представлении пользователя.
3. Принципы оценки недвижимости. Принципы, связанные с объектом недвижимости.
4. Принципы оценки недвижимости. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Критерии оценивания

- полнота раскрытия темы;
- правильность формулировки и использования понятий и категорий;
- правильность выполнения заданий.

Шкала оценивания

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Глубокое и прочное усвоение программного материала. Полные, последовательные, грамотные и логически излагаемые ответы при видоизменении задания. Свободно справляется с поставленными задачами, может обосновать принятые решения, демонстрирует владение разносторонними навыками и приемами выполнения практических работ.
71-85 баллов «хорошо»	Знание программного материала, грамотное изложение, без существенных неточностей в ответе на вопрос, правильное применение теоретических знаний, владение необходимыми навыками при выполнении практических задач
56-70 баллов «удовлетворительно»	Демонстрирует усвоение основного материала, при ответе допускаются неточности, при ответе недостаточно правильные формулировки, нарушение последовательности в изложении программного материала, затруднения в выполнении практических заданий
Менее 56 баллов «неудовлетворительно»	Слабое знание программного материала, при ответе возникают ошибки, затруднения при выполнении практических работ. Не было попытки выполнить задание

Дискуссия по теме «Понятия и виды стоимости»

Концепция игры

Рассматривается ситуация по определению видов стоимости объектов недвижимости. Группа делится на 4 малые группы. Каждая малая группа защищает свой вид стоимости.

Малые группы:

- группа по рассмотрению и защите рыночной стоимости;
- группа по рассмотрению и защите кадастровой стоимости;
- группа по рассмотрению и защите ликвидационной стоимости;
- группа по рассмотрению и защите инвестиционной стоимости.

Ожидаемый результат: Выбор наилучшей презентации проекта, выбор взвешенного решения по проектам

Критерии оценивания

- теоретический уровень знаний;
- качество ответов на вопросы;
- подкрепление материалов фактическими данными (статистические данные или др.);
- практическая ценность материала;
- способность делать выводы;
- способность отстаивать собственную точку зрения;
- способность ориентироваться в представленном материале;
- степень участия в общей дискуссии.

Шкала оценивания

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Обучающийся свободно владеет учебным материалом; проявляет навыки анализа, обобщения, критического осмысления, публичной речи, аргументации, ведения дискуссии и полемики, критического восприятия информации; материал изложен грамотно, в определенной логической последовательности, точно используется терминология; показано умение иллюстрировать теоретические положения конкретными примерами, применять их в новой ситуации; высказывать свою точку зрения.
71-85 баллов «хорошо»	Ответ удовлетворяет в основном требованиям на оценку «отлично», но при этом имеет один из недостатков: в усвоении учебного материала допущены небольшие пробелы, не искавшие содержание ответа; допущены один – два недочета в формировании навыков публичной речи, аргументации, ведения дискуссии и полемики, критического восприятия информации.
56-70 баллов «удовлетворительно»	Неполно или непоследовательно раскрыто содержание материала, но показано общее понимание вопроса и продемонстрированы умения, достаточные для дальнейшего усвоения материала; имелись затруднения или допущены ошибки в определении понятий, использовании терминологии, исправленные после нескольких наводящих вопросов. Обучающийся не может применить теорию в новой ситуации.
Менее 56 баллов «неудовлетворительно»	Не раскрыто основное содержание учебного материала; обнаружено незнание или непонимание большей или наиболее важной части учебного материала; допущены ошибки в определении понятий, при использовании терминологии, которые не исправлены после

нескольких наводящих вопросов; не сформированы умения и навыки публичной речи, аргументации, ведения дискуссии и полемики, критического восприятия информации.
--

Комплект вопросов для командной игры

Тема 3.2. Налогообложение недвижимого имущества.

1. Основные понятия части 2 Налогового кодекса Российской Федерации.
2. Порядок начисления налога на недвижимость.
3. Предоставление льгот на оплату налога на недвижимость.

Критерии оценивания

- качество усвоения информации;
- выступление;
- содержание вопроса;
- качество ответов на вопросы;
- значимость дополнений, возражений, предложений;
- уровень делового сотрудничества;
- соблюдение правил деловой игры;
- соблюдение регламента;
- активность;
- правильное применение профессиональной лексики.

Шкала оценивания

Баллы для учета в рейтинге (оценка)	Степень удовлетворения критериям
86-100 баллов «отлично»	Участник игры продемонстрировал понимание сути поставленной проблемы; теоретические положения изложены с использованием профессиональной лексики; ответы и выступления четкие и краткие, логически последовательные; активное участие в деловой игре.
71-85 баллов «хорошо»	Участник игры продемонстрировал понимание сути поставленной проблемы; теоретические положения изложены с использованием профессиональной лексики с незначительными ошибками; ответы и выступления в основном краткие, но не всегда четкие и логически последовательные; участие в деловой игре.
56-70 баллов «удовлетворительно»	Участник и игры продемонстрировал понимание сути поставленной проблемы; теоретические положения изложены со слабым использованием профессиональной лексики; ответы и выступления многословные, нечеткие и без должной логической последовательности; пассивное участие в деловой игре.
Менее 56 баллов «неудовлетворительно»	Участник игры продемонстрировал затруднения в понимании сути поставленной проблемы; отсутствие необходимых знаний и умений для решения проблемы; затруднения в построении самостоятельных высказываний; обучающийся практически не принимает участия в игре.