

Государственное автономное профессиональное образовательное учреждение
Чукотского автономного округа «Чукотский многопрофильный колледж»
(ГАПОУ ЧАО «ЧМК»)

УТВЕРЖДАЮ:

Директор
ГАПОУ ЧАО
«ЧМК»:

О. Н. Гришин

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по профессиональному модулю

ПМ.04 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

программы подготовки специалистов среднего звена по специальности

21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Анадырь
2022

ГАПОУ ЧАО «ЧМК»	УПРАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ	СТО СМК 4.2.01 - 2022
--------------------	--------------------------	-----------------------

Организация-разработчик: Государственное автономное профессиональное образовательное учреждение Чукотского автономного округа «Чукотский многопрофильный колледж» (далее ГАПОУ ЧАО «ЧМК»)

Разработчик:

Гаршина Е. А., преподаватель ГАПОУ ЧАО «ЧМК»

Рекомендован Методическим советом ГАПОУ ЧАО «ЧМК»

Протокол № 06 от «17» марта 2020 г.

Утвержден Приказом № 01-10/332 от 31.08.2020 г. «Об утверждении документов по организации учебного процесса»

ЗАДАНИЯ ДЛЯ ОЦЕНКИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ

1. Вопросы и задания для текущего контроля

Раздел 1. Обеспечение информационного и нормативно-правового сопровождения процесса оценки

Тема 1.1 Информация об основных понятиях оценочной деятельности

1. Нормативно-правовые акты оценочной деятельности.
2. Функции уполномоченных федеральных органов государственного регулирования оценочной деятельности.
3. Права и обязанности саморегулируемых организаций оценщиков.
4. Федеральные стандарты оценки. Информационная открытость процедуры оценки.
5. Понятие оценки. Принципы оценки. Цель оценки.
6. Объекты оценки. Субъекты оценки.
7. Обязательность проведения оценки объектов оценки.
8. Независимость оценщика. Права и обязанности оценщика.
9. Страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности.
10. Существенные условия договора на проведение оценки.

Тема 1.2 Информация об объекте оценки и её анализ

11. Требования к составу, содержанию, достаточности информации об объекте оценки согласно ФСО №1.
12. Требования к правоустанавливающим документам, сведениям об обременениях, связанных с объектом оценки, согласно ФСО №1.
13. Факторы, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.
14. Классификация информации об объекте оценки.
15. Анализ достоверности информации об объекте оценки.
16. Требования к проведению оценки.
17. Этапы проведения оценки.

Раздел 2. Выполнение технологии описания недвижимого имущества, обследования здания и определения его качества.

Тема 2.1. Типология объектов оценки.

18. Классификация зданий.
19. Типология жилых и гражданских зданий.
20. Типология производственных и общественных зданий, сооружений.
21. Сельскохозяйственные здания и сооружения, их типология.

ГАПОУ ЧАО «ЧМК»	УПРАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ	СТО СМК 4.2.01 - 2022
----------------------------	---------------------------------	------------------------------

22. Характеристика зданий по капитальности, долговечности, огнестойкости.

23. Характеристика зданий по функциональности, эстетичности, экономичности.

Тема 2.2. Обследование объекта оценки, эксплуатационные свойства и качество здания.

24. Понятие предельного состояния, долговечности, работоспособности, ремонтпригодность.

25. Показатели качества зданий.

26. Документация по объекту, необходимая для проведения обследования.

27. Понятие физического, функционального износа.

28. Способы определения износа и устареваний.

29. Раздел 3 Определение рыночной или иной стоимости объекта оценки, полученной на основе методов и принципов в рамках применяемых подходов к оценке.

Тема 3.1 Определение рыночной стоимости земельного участка

30. Метод капитализации земельной ренты.

31. Метод сравнения продаж.

32. Метод предполагаемого использования.

33. Метод распределения.

34. Метод выделения.

35. Принцип полезности.

36. Принцип спроса и предложения.

37. Принцип замещения.

38. Принцип ожидания.

39. Принцип соответствия и эффективного использования.

Тема 3.2. Подходы к оценке недвижимого имущества

40. Возможности применения затратного подхода.

41. Условия применения сравнительного подхода.

42. Основные методы (формы) корректировок.

43. Область применения доходного подхода.

44. Условия применения доходного подхода.

Тема 3.3 Общие положения технической инвентаризации объектов недвижимости и основы проектно-сметного дела

45. Объекты технической инвентаризации. Порядок проведения технической инвентаризации.

46. Понятие строительного проектирования.

47. Основные технико-экономические показатели, характеризующие проектные решения.

48. Методы определения стоимости строительства.

49. Формы сметной документации.

50. Локальные и объектные сметы.

51. Сводные сметные расчеты стоимости строительства.

Раздел 4. Обобщение результатов, полученных подходами для определения итоговой величины стоимости объекта оценки и формирование отчета об оценке объекта оценки.

Тема 4.1. Обобщение результатов, полученных подходами для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

52. Понятие итоговой величины стоимости объекта оценки.

53. Согласование стоимостных результатов оценки.

54. Ранжирование оценки критериев для определения стоимости.

55. Согласование результата оценки.

Тема 4.2. Формирования итогового документа оценочной деятельности (отчет)

56. Понятие итоговой величины стоимости недвижимости.

57. Форма отчета об оценке объекта недвижимости.

58. Основные разделы отчета об оценке объекта недвижимости.

59. Экспертиза отчета об оценке объекта недвижимости.

2. Вопросы и задания для итогового контроля

Теоретические вопросы

1. Понятие «рыночная стоимость объекта недвижимости».

2. Показатели качества зданий.

3. Основные понятия оценочной деятельности (цель оценки, объекты оценки, субъекты оценки, принципы оценки).

4. Функции саморегулируемой организации оценщиков.

5. Основания для проведения оценочной деятельности объекта оценки.

6. Оценка качества здания с точки зрения износа.

7. Федеральные стандарты оценки.

8. Обязанности оценщика и его независимость.

9. Нормативно-правовые основы оценочной деятельности.

10. Типология зданий и сооружений (общественные, производственные, сельскохозяйственные).
11. Виды стоимости, определяемые при оценке недвижимости.
12. Понятие «чистый операционный доход».
13. Функциональный износ зданий.
14. Понятие «недвижимость», классификации объектов недвижимости.
15. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости.
16. Требования к отчету об оценке.
17. Требования к составлению отчета об оценке.
18. Основные виды стоимости объектов недвижимости.
19. Понятие «корректировка цен объектов-аналогов». Виды корректировок цен объектов-аналогов
20. Методы рыночной стоимости объектов недвижимости.
21. Факторы, влияющие на стоимость земельного участка.
22. Метод остатка при определении рыночной стоимости земельного участка.
23. Понятие стоимости и цены.
24. Метод сравнения продаж.
25. Виды корректировок, применяемых при оценке рыночной стоимости объекта методом сравнения продаж.
26. Классификация зданий по этажности.
27. Принцип спроса и предложения при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.
28. Классификация зданий по степени огнестойкости.
29. Виды стоимости объектов недвижимого имущества.
30. Классификация зданий по конструктивным схемам объекта недвижимости.
31. Факторы, влияющие на стоимость земельных участков.
32. Саморегулируемая организация оценщиков (понятие, функции, права, обязанности).
33. Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков.
34. Типология промышленных зданий и сооружений.
35. Страхование деятельности оценщика.
36. Классификация сельскохозяйственных зданий и сооружений по функциональному назначению.
37. Метод сравнения продаж

ГАПОУ ЧАО «ЧМК»	УПРАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ	СТО СМК 4.2.01 - 2022
----------------------------	---------------------------------	------------------------------

38.Права и обязанности заказчика оценки объекта недвижимости.

39.Метод сравнения продаж при оценке рыночной стоимости земельных участков.

40.Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков.

41.Существенные условия, объект и субъекты договора на проведение оценки недвижимого имущества.

42.Имущественная ответственность оценщика.

43.Договор обязательного страхования ответственности оценщика.

44.Достоверность, достаточность и оспоримость сведений, содержащихся в отчете об оценке объекта недвижимости.

45.Прекращение членства в саморегулируемой организации оценщиков.

46.Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки.

47.Компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков.

48.Обязательность проведения оценки объектов недвижимости.

49.Нормативные методы оценки.

50.Саморегулируемые организации оценщиков, их функции, права и обязанности.

Практические задания

Задание 1. Решить ситуационную задачу. Гражданин Сёмин О.Д. имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами высшего профессионального образования, с 20.03.2019г. его деятельность застрахована в АО «Согласие» сроком на 2 года, он не привлекался к административной и уголовной ответственности, о чем свидетельствует справка об отсутствии судимостей, обратился в СРОО с заявлением о вступлении в члены СРОО и включении его в реестр оценщиков. В удовлетворении заявления гражданина Сёмина О.Д. было отказано, о чем СРОО его уведомило по средству вручения решения об отказе принятия в члены СРОО и включении в реестр оценщиков. Определите, правомерно ли решение СРОО, и какие действия может предпринять Сёмин О.Д. в случае его несогласия с этим решением.

Задание 2. Рассчитать стоимость земельного участка по доходности методом капитализации, если известно, что земельный участок, цена которого равна 730000 руб. может быть сдан в аренду при ставке капитализации равной 0,9.

Задание 3. Найти потенциальный валовый доход, если известно, что

предметом аренды является земельный участок рыночная стоимость которого определена в 950000 рублей и объект капитального строительства площадью 1200 кв.м., цена аренды за 1 кв.м. объекта капитального строительства составляет 7500 рублей.

Задание 4. Оценщиком был составлен отчет об оценке рыночной стоимости квартиры, в котором оцениваемая квартира сравнивалась с аналогичными объектами недвижимости с указанием их рыночной цены. При этом, в отчете не указаны сведения об использованных оценщиком методах, применяемых для определения рыночной стоимости квартиры, а также отсутствуют качественные характеристики объектов-аналогов. Отчет направлен оценщиком в СРОО. Определите возможность положительного заключения экспертов СРОО по данному отчету. Ответ обоснуйте.

Задание 5. Охарактеризовать объект капитального строительства: Здание больницы, материал - силикатный кирпич, срок эксплуатации 80 лет, состоит из 5 прямоугольных корпусов.

Задание 6. Определить возможность заключения договора на проведение оценки с указанием следующих сведений «Оценку Объекта оценки по Договору осуществляет по усмотрению Исполнителя один из следующих штатных сотрудников, оценщик (далее по тексту - «Оценщик»):

Перфильева Екатерина Валерьевна, член саморегулируемой организации оценщиков СРО Ассоциация оценщиков «СПО» (реестровый номер 0572), ответственность которой застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика № 7811R/776/00273/7 от 01.01.2018 на сумму 10 000 000 рублей, период страхования с 01.10.2019 по 3.09.2020);

Киреев Владимир Юрьевич, член саморегулируемой организации оценщиков СРО РАО (реестровый номер 00780)».

Задание 7. Найдите износ объекта капитального строительства. Здание площадью 530 кв.м., введено в эксплуатацию в 2012г., нормативный срок службы определен в 55 лет, коэффициент капитализации – 38%. Собственник сдает здание в аренду по цене 3500 руб/кв.м., при этом объекты-аналоги сдаются по цене 3800 руб/кв.м., базовая стоимость строительства - 9000000 руб.

Задание 8. Рассчитайте стоимость земельного участка по доходности. Земельный участок площадью 21 га, разрешенное использование – недропользование, рыночная стоимость – 12000000 рублей, ставка капитализации 0,2%. Земельный участок сдается в аренду.

Задание 9. Охарактеризовать объект капитального строительства: Садовый дом круглогодичного проживания с правом регистрации по месту жительства, одноэтажный с мансардой, верандой, форма строительных элементов - правильные многоугольники, срок эксплуатации 60 лет из кирпича с деревянными перекрытиями, черепичной крышей.

Задание 10. Рассчитать действительный валовый доход если известно: Земельный участок, рыночная стоимость которого 1500000 руб. сдан в аренду сроком на 49 лет. На земельном участке расположены офисное здание и гараж. Объекты капитального строительства сданы в аренду по цене 25000 руб./мес. за офисное здание и 12000 руб./мес. за гараж.

Задание 11. Рассчитать оценку земли по доходности, если известно: Земельный участок общей площадью 0,28га с разрешенным использованием – для садоводства, разделен на три части, а именно ЧЗУ1 площадью 10 сот., ЧЗУ2 площадью 12 сот., ЧЗУ3 площадью 6 сот. Собственник Власов С.А. использует ЧЗУ3 лично, а ЧЗУ1 и ЧЗУ2 сдаёт в аренду. Кадастровая стоимость составляет 180 руб/кв.м., ставка капитализации равна 0,9, рыночная стоимость – 750000 руб.

Задание 12. Рассчитайте износ физический, если известно: Здание введено в эксплуатацию в 1998 году, его нормативный срок службы определен в 85 лет. Оценка здания проводится на момент 2005 года.

Задание 13. Охарактеризовать объект капитального строительства: Торговый центр, материал прочий (стекло, дерево, бетон на металлическом каркасе), срок эксплуатации 150 лет, форма круга с куполом, 1 наземный и 2 подземных этажа.

Задание 14. Рассчитать методом капитализации рыночную стоимость земельного участка доход от сдачи земельного участка в аренду составляет 7000 руб./мес., а ставка капитализации равна 0,2.

Задание 15. Найти потенциальный валовый доход, если известно: Площадь земельного участка равна 0,16га, арендная плата в месяц равна 600 руб./кв.м.

Задание 16. Решить ситуационную задачу: Известно, что оцениваемый жилой дом площадью 64 кв.м. расположен в центре населенного пункта, в доме имеется водопровод, при этом объект-аналог имеет площадь 60 кв.м., расположен в центре населенного пункта, водопровод отсутствует. Цена объекта-аналога составляет 750000 рублей. Определить какой вид корректировок необходимо применить при оценивании жилого дома методом

ГАПОУ ЧАО «ЧМК»	УПРАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ	СТО СМК 4.2.01 - 2022
--------------------	--------------------------	-----------------------

сравнения продаж.

Задание 17. Найти действительный валовый доход, если известно, что земельный участок с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства, площадью 0,15га с кадастровой стоимостью 160 руб./кв.м. собственником сдается в долгосрочную аренду, вместе с тем на земельном участке расположен жилой дом, который сдается в найм за 5000 руб. в месяц. Потери собственника составили в год 15000 руб./год на текущий ремонт жилого дома.

Задание 18. Определить в каких из указанных случаев оценка объектов недвижимости является обязательной:

- приватизация здания, принадлежащего муниципальному образованию;
- передача субъектом Российской Федерации мелиоративных сооружений в доверительное управление;
- передача в аренду земельного участка, находящегося в собственности ООО «Транс»;
- продаже или ином отчуждении объектов недвижимости из государственной собственности.

Задание 19. Определить будет ли привлечен к ответственности оценщик, если «да» то к какой, в случае признания выполненного им отчета об оценке объекта недвижимости ничтожным.

Задание 20. Оценщик Саров К.С., имея документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами высшего профессионального образования, обратился в СРОО с заявлением о вступлении в его члены и включении его в реестр оценщиков, при этом скрыл факт наличия непогашенной судимости за экономическое преступление. Какое решение будет принято СРОО по заявлению гражданина Сарова К.С.

Задание 21. Решить ситуационную задачу: Здание нежилого назначения, площадью 400 кв.м., с нормативным сроком службы 150 лет и годом ввода в эксплуатацию 2004, коэффициент капитализации 16% сдается в аренду по цене 5000 руб./кв.м. в месяц, при этом объекты - аналоги сдаются в аренду по цене 50000 руб. в год. Определить потери для собственника нежилого здания.

Задание 22. Решить ситуационную задачу: Поплавский Р.И. 12.03.2020г. заключил договор на проведение оценки объекта недвижимого имущества. Известно, что Поплавский Р.И. имеет документ об образовании,

подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами высшего профессионального образования, является членом СРОО, его деятельность застрахована в ОАО «ОКСтрахование» сроком с 15.01.2020г. по 10.01.2021г., при этом Поплавский не состоит в трудовых отношениях с юридическим лицом, оказывающим услуги по проведению оценки недвижимого имущества. Дайте обоснованную оценку законности действий Поплавского Р.И. по факту заключения договора на проведение оценки объекта недвижимого имущества.

Задание 23. Найдите износ физический на момент 2016г. здания жилого назначения, площадью 53 кв.м., которое введено в эксплуатацию в 2003г., нормативный срок службы этого здания определен в 85 лет.

Задание 24. Найти рыночную стоимость объекта недвижимого имущества, если известно, что чистый операционный доход равен 450000 руб., а коэффициент капитализации – 0,5.

Задание 25. Охарактеризовать объект капитального строительства: Здание овощехранилище, материал - бетон, срок эксплуатации 150 лет, состоит из прямоугольной конструкции с овальным сводом, имеет 1 наземный и 1 подземный этажи.