

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

«Создание и оценка недвижимости»

Перечень форм промежуточной аттестации

Для студентов очной формы обучения	Для студентов заочной полной формы обучения	Для студентов заочной сокращенной формы обучения
зачёт	зачёт	зачёт
<i>РГР</i>	контрольная работа	контрольная работа

Виды контрольных работ

Кафедра «Строительство»	
Создание и оценка недвижимости в строительстве	КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА вариант № 1
Исходные данные	Определить
Склад 40X50 имел удобное расположение около дороги, но сейчас построили шоссе, которое оттянуло поток машин и уровень арендной платы упал на 20 центов/м ² в год. Обычный годовой валовой рентный мультипликатор M=5	1. Вид износа 2. Размер износа

Кафедра «Строительство»	
Создание и оценка недвижимости в строительстве	КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА вариант № 2
Исходные данные	Определить
Торговый центр стал терять клиентов из-за того, что находится в районе где население убывает. При сдаче в аренду он терял на арендной плате 10. Обычный годовой валовой рентный мультипликатор M=3	Определить вид износа (устаревание) и его значение.

Кафедра «Строительство»	
Создание и оценка недвижимости в строительстве	КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА вариант № 3
Исходные данные	Определить
В задании S=10000 м ² , из них аренде не подлежат 400 м ² . Арендная плата 12 у.е. / м ² в месяц. Операционные расходы составляют 45 % от потенциального валового дохода.	Действенный валовой доход.

Кафедра «Строительство»	
Создание и оценка недвижимости в строительстве	КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА вариант № 4
Исходные данные	Определить
Эффективный возраст улучшений -50 лет; срок экономической жизни -100 лет; стоимость продажи недвижимости (земля + улучшения) – 200000 у.е.; стоимость земельного участка – 15000 у.е.	Стоимость восстановления.

Кафедра «Строительство»																														
Институт транспортного строительства	КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА вариант № 5																													
Исходные данные	Определить																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="4" style="text-align: center;">объекты</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">1</th> <th style="text-align: center;">2</th> <th style="text-align: center;">3</th> <th style="text-align: center;">4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>площадь</td> <td style="text-align: center;">200</td> <td style="text-align: center;">200</td> <td style="text-align: center;">250</td> <td style="text-align: center;">250</td> </tr> <tr> <td>баня</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>бассейн</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>цена продажи</td> <td style="text-align: center;">44000</td> <td style="text-align: center;">40000</td> <td style="text-align: center;">55000</td> <td style="text-align: center;">50000</td> </tr> </tbody> </table>		объекты				1	2	3	4	площадь	200	200	250	250	баня	+	-	+	-	бассейн	+	+	+	-	цена продажи	44000	40000	55000	50000	Корректировку на разницу площади.
		объекты																												
	1	2	3	4																										
площадь	200	200	250	250																										
баня	+	-	+	-																										
бассейн	+	+	+	-																										
цена продажи	44000	40000	55000	50000																										

Кафедра «Строительство»	
Создание и оценка недвижимости в строительстве	КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА вариант № 6
Исходные данные	Определить
Типы недвижимости: - аэропорты - больницы - индивидуальные жилые дома - магазины - церкви	Для оценки какого типа недвижимости наиболее подходит метод сравнения продаж и почему

Кафедра «Строительство»	
Создание и оценка недвижимости в строительстве	КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА вариант № 7
Исходные данные	Определить

Стоимость продажи объекта недвижимости (участок с улучшениями)-90000 у.е. Стоимость земельного участка – 21000 у.е. Восстановительная стоимость – 100000 у.е. При этом эффективный возраст улучшений – 35 лет	Оценить срок экономической жизни здания
--	---

Кафедра «Строительство»	
Создание и оценка недвижимости в строительстве	КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА вариант № 8
Исходные данные	Определить
Срок экономической жизни -120 лет; стоимость продажи – 75000 у.е.; стоимость земельного участка – 17000 у.е.; восстановительная стоимость здания – 15000у.е.	Оценить эффективный возраст здания

Кафедра «Строительство»	
Создание и оценка недвижимости в строительстве	КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА вариант № 9
Исходные данные	Определить
Иванов купил квартиру за 220000 у.е. с привлечением ипотечного кредита. При оформлении сделки он выплатил 3000 у.е., а остальную сумму обязался выплатить в течении 3 лет под 18 % в год.	Сумму ежегодных платежей по кредиту.

Кафедра «Строительство»	
Создание и оценка недвижимости в строительстве	КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА вариант № 10
Исходные данные	Определить
Владелец дома планирует заменить кровлю на здании через 10 лет, это ему обойдется в 150000 у.е. Средства на счете будут накапливаться по годовой ставке 10 %.	Сумму депонирования по окончании каждого года

Кафедра «Строительство»	
Создание и оценка недвижимости в строительстве	КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА вариант № 11
Исходные данные	Определить

Для магазина требуется охранное оборудование стоимостью 4000 у.е., при этом его монтаж составит 1000 у.е. Кроме этого магазин имеет низкий потолок $h=2,5$ м и из-за этого теряет в арендной плате 4 цента за m^2 в год. Площадь магазина $100 m^2$. Валовой рентный мультипликатор $M=5$.	1. Вид износа. 2. Стоимость износа.
---	--

Кафедра «Строительство»	
Создание и оценка недвижимости в строительстве	КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА вариант № 12
Исходные данные	Определить
В магазине требуется заменить лампы накаливания на галогеновые. Это обойдется в 12000 у.е. Кроме этого магазин теряет арендной платы из-за низких потолков 4 цента за m^2 в год. Площадь магазина – $100 m^2$. Валовой рентный мультипликатор $M=5$	1. Вид устаревания. 2. Стоимость устаревания.

ГОУ ВПО «Дальневосточный государственный университет путей сообщения МПС России»	
Создание и оценка недвижимости в строительстве	КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА вариант № 13
Исходные данные	Определить
Стоимость восстановления – 85000 у.е.; стоимость земельного участка – 23000 у.е.; эффективный возраст улучшений – 10 лет; срок экономической жизни – 50 лет.	Стоимость продажи земельного участка с улучшениями

Зачет/Экзамен

7.3.1 Вопросы к зачету для студентов очной формы обучения

1. Понятие "недвижимость".
2. Классификация объектов недвижимости.
3. Классификация земельного фонда.
4. Особенности недвижимости как товара.
5. Этапы создания недвижимости.
6. Место оценки объектов и прав собственности в современной рыночной экономике.
7. Принципы оценки недвижимости.
8. Стандарты оценки.
9. Требования к отчету об оценке.
10. Экономическое содержание подходов в оценке недвижимости.
11. Затратный подход в оценке недвижимости. Область применения и ограничения.
12. Затратный подход в оценке недвижимости. Методы затратного подхода. Их достоинства и недостатки.
13. Область использования затратного подхода.
14. Недостатки затратного подхода.
15. Виды износа.
16. Понятие "Накопленный износ". Методы определения накопленного износа.
17. Понятия "Физический", «функциональный», "экономический (внешний) износ».
18. Понятие «долгоживущий элемент». Как определяется физический износ долгоживущих элементов?
19. Понятие «короткоживущий элемент». Как определяется физический износ короткоживущих элементов?
20. Понятие «стоимость воспроизводства», «стоимость замещения».
21. Понятие «стоимость восстановления».
22. Понятие «устранимый и неустранимый физический износ».
23. Недостатки определения износа методом срока жизни.

24. Недостатки определения износа методом эффективного возраста.
25. Функциональный износ. Виды. Методы определения.
26. Физический износ. Методы определения.
27. Внешний (экономический) износ. Методы определения.
28. Основные этапы применения затратного подхода в оценке недвижимости
29. Сравнительный подход в оценке недвижимости. Область применения и ограничения.
30. Основные этапы метода сравнительного анализа продаж.
31. Корректировки метода сравнения продаж.
32. Анализ полученных данных и окончательный вывод стоимости объекта в методе сравнительных продаж.
33. Рыночная стоимость земли или прав аренды земли. Методы оценки.
34. Техника остатка для оценки земли. Метод капитализации земельной ренты.
35. Доходный подход в оценке недвижимости. Методы доходного подхода.
36. Метод дисконтирования денежного потока. Область применения и ограничения.
37. Метод прямой капитализации. Область применения и ограничения.
38. Этапы оценки методом дисконтирования денежного потока.
39. Понятие ставки дисконта.
40. Методы определения ставки дисконта.
41. Риски вложения средств в недвижимость.
42. Понятие коэффициента капитализации.
43. Методы определения ставки капитализации.
44. Методы определения, классификация, этапы внесения поправок в методе сравнительного анализа продаж.
45. Прогнозный и постпрогнозный периоды. Методы определения текущей стоимости доходов в постпрогнозный период.
46. Согласование результатов оценки разными подходами и вывод окончательной стоимости недвижимости.

Тесты для промежуточной аттестации в форме зачета

Вариант 1

1. Традиционно принято разделять недвижимость на следующие типы:

- а) коммерческая недвижимость;
- б) индустриальная;
- в) загородная
- г) рекреационная.

2. Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени подходит метод сравнительных продаж (МСП). Почему?

- а) автостоянки;
- б) складские помещения;
- в) фабрики;
- г) отели.

3. Определить корректировку на разницу в площади и наличие сада

	Объекты			
	1	2	3	4
Площадь дома, м ²	150	150	200	200
Гараж	есть	есть	есть	нет
Сад	есть	нет	есть	нет
Цена продажи \$	32000	30000	45000	40000

4. В каждом конкретном высказывании определите вид износа:

- а) многоэтажный дом без лифта;
- б) коттедж с неисправностями в водоснабжении и канализации;
- в) рядом с домом автозаправочная станция;
- г) осел фундамент;
- д) коммунальная квартира.

5. Определить стоимость восстановления, если эффективный возраст улучшений 50 лет, срок экономической жизни 100 лет, стоимость продажи \$ 200000, стоимость участка \$ 15000.

6. В здании общей площадью 10000 м², подлежащих аренде, из которых 400 м² свободны, а остальные сданы в аренду за 12\$ м², операционные расходы составляют 45% потенциального валового дохода.

Какова будет:

- 1) величина ЧОД;
- 2) рыночная стоимость, если коэффициент капитализации 10 %.

7. Разместите в необходимом порядке корректировки и определите рыночную стоимость участка земли, если имеется следующая информация по сопоставимому участку, проданному за 60000 у.е.

№	Характер корректировки	Отличие от объекта оценки
1	Особые условия передачи прав собственности	лучше о.о. на 10%
2	Дата продажи	лучше о.о. на 5%
3	Рыночные условия	хуже на 7%
4	Физические характеристики	лучше на 500 у.е.
5	Форма	лучшее о.о. на 3%
6	Местоположение	хуже о.о. в 1,08 раз

8. Земля куплена сегодня за 50000 у.е. Инвестор ожидает прироста ее стоимости на 2 % в год. Предполагаемый период владения равен 7 годам. Какова ожидаемая продажная цена через 7 лет?

9. Определить методом иерархий вес каждого из подходов при оценке рыночной стоимости частного дома при следующих условиях:

- 1) стоимость затратного подхода определена методом единичных расценок;
- 2) сравнение затрат велось по 3-м аналогам;
- 3) доходный подход при оценке не использовался.

10. Выбрать наилучший и наиболее эффективный вариант использования земельного участка

<u>Большой супермаркет:</u>		Стоимость новых улучшений	\$
Стоимость новых улучшений	\$ 650000	750000	
Чистый операционный доход	\$ 105000	Чистый операционный доход	\$
Норма прибыли улучшений		126000	
(коэффициент капитализации) 12 %		Норма прибыли улучшений	16 %
Коэффициент капитализации для земли	9 %	Коэффициент капитализации для земли	10 %
для земли	10 %		
<u>Гостиница:</u>			

1. Право собственности на объекты недвижимости возникает в результате: а) строительства.
б) приватизации гос. собственности;

- в) совершения сделок;
г) инвестирования

2. Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени подходит метод сравнительных продаж (МСП). Почему? а) квартиры;
б) правительственные здания;
г) офисы;
д) фабрики.

3. Определить корректировку на наличие бани.

	Объекты			
	1	2	3	4
Площадь дома, м ²	150	150	200	200
Гараж	есть	есть	есть	нет
Баня	есть	нет	есть	нет
Цена продажи \$	32000	30000	45000	40000

4. Каков размер ежегодного платежа по ипотечному кредиту в 35000 у.е., предоставленному на 7 лет, при номинальной годовой ставке 12 % и ежемесячном начислении процента?

5. Для магазина требуется дополнительное охранное оборудование. Стоимость его установки 850 у.е. Кроме того, освещение производится лампами накаливания, тогда как сейчас необходимы галогеновые. Затраты на такую замену составляют 12000 у.е.

Магазин имеет общую полезную площадь 100 м², высота потолка 2,5 м.

Ежегодная потеря арендной платы из-за высоты потолков составляет 0,4 у.е./м².

Валовой рентный мультипликатор равен 5.

Определить вид устаревания и сумму устаревания и сумму устранимого и не устранимого устаревания.

6. Разместите в необходимом порядке корректировки и определите рыночную стоимость участка земли, если имеется следующая информация по сопоставимому участку, проданному за 60000 у.е.

№	Характер корректировки	Отличие от объекта оценки
1	Особые условия передачи прав собственности	хуже о.о. На 3%
2	Условия продажи	хуже о.о. В 1,05 раз
3	Рыночные условия	лучше о.о. на 1%
4	Физические характеристики	хуже о.о. на 6%
5	Форма	хуже на 500 у.е.
6	Местоположение	лучше на 0,7%

7. В каждом конкретном высказывании определите вид износа:

- а) коммунальная квартира;
б) жилой район рядом с аэропортом;
в) у постройки нет удобного входа и выхода;
г) склад имеет «низкий потолок»;
д) торговый центр, расположенный в районе, где население убывает;
е) квартира, расположенная недалеко от оживленной магистрали.

8. Определить методом иерархий веса каждого подхода при оценке рыночной стоимости офиса. Известно что использовался при расчете затратным подходом метод укрупненных элементов, при расчете сравнительным подходом – метод сравнения продаж по 2 аналогам, доходный подход не использовался.

9. Какое утверждение неверно: а) физический износ бывает 1-го рода, 2-го рода, 3-го рода.
б) функциональный износ бывает 1-го рода, 2-го рода, 3-го рода.
в) внешний износ бывает 1-го рода, 2-го рода, 3-го рода.

10. Отберите вариант для наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка из трех альтернативных вариантов, если имеется следующая информация:

Показатели	Офисное здание	Торговый центр	Проект по застройке жильем
Стоимость улучшений, \$	577000	721500	450000
Годовой валовой доход, \$	150000	250000	100000
Поправка на недоиспользование и потери при сборе, \$	20000	25000	5000
Прочий доход, \$	5000	10000	3000
Операционные расходы, \$	50000	120000	30000
Расходы на замещение, \$	5000	10000	3000

Коэффициент капитализации для зданий и, %	13	14	13,2
Коэффициент капитализации для земли, %	12	12	12

Вариант 3

1. В каждом конкретном высказывании определите вид износа:

- а) дом без горячей воды;
- б) в доме протекает крыша;
- в) коммунальная квартира;
- г) жилой район рядом с аэропортом;
- д) у постройки нет удобного входа и выхода.

2. Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени подходит метод сравнительных продаж. Почему?

- а) церкви;
- б) школы;
- г) торговые павильоны;
- д) офисные помещения.

3. Определить корректировку на наличие водопровода.

	Объекты			
	1	2	3	4
Площадь дома, м ²	150	150	200	200
Водопровод	есть	есть	есть	нет
Сад	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, \$	32000	30000	45000	40000

4. Ипотечный кредит в \$ 50000 должен быть погашен через 4 года. Заемщик хочет в начале каждого месяца вносить в специальный фонд, приносящий процент, определенную сумму с тем, чтобы иметь возможность через 4 года погасить долг. На эти вложения в фонде начисляется ежегодно 9%, Какую сумму нужно ежегодно вносить в фонд погашения кредита?

5. Кафе на 40 посадочных мест имело удобное расположение около основной дороги. Но было построено новое шоссе, которое оттянуло основной поток автомашин на 5 км от старой дороги, рядом с которой находится объект оценки. В результате уровень доходов упал на 20 у.е. за место в месяц по сравнению с тем, какой он был бы, будь склад. Обычный годовой валовой рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равняется 5.

Определить вид и величину износа.

6. Указать методы сравнительного подхода:

- а) метод на основе валового рентного мультипликатора;
- б) сравнения продаж;
- в) метод единичных расценок;
- г) метод на основе коэффициента капитализации;
- д) метод прямой капитализации.

7. Какое утверждение верно:

- а) физический износ бывает устранимый, неустранимый;
- б) функциональный износ бывает устранимый, неустранимый;
- в) внешний износ бывает устранимый, неустранимый.

8. Разместите в необходимом порядке корректировки и определите рыночную стоимость участка земли, если имеется следующая информация по сопоставимому участку, проданному за 50000 у.е.

№	Характер корректировки	Отличие от объекта оценки
1	Льготное финансирование	Лучше на 3%
2	Особые условия передачи прав собственности	Лучше на 10%
3	Условия продажи	Хуже на 6%
4	Физические характеристики	Хуже на 3000 у.е.
5	Местоположение	Хуже в 1,1 раз

9. Определить итоговую рыночную стоимость о.о. на основе метода сравнения продаж путем согласования результатов расчета по аналогам. (см. приложение).

10. Ежегодный валовой доход бизнес-центра оценивается в \$ 250000, потеря лот недоиспользования и неплатежей должны составить 5 %. Операционные расходы будут равны \$ 80000, расходы на замещение - \$ 4000. Стоимость строительства зданий и сооружений - \$ 650000, коэффициент капитализации для них - 17 %. Коэффициент капитализации земли - 10 %.

Какова стоимость земли в случае строительства бизнес-центра?

Вариант 4

1. Вы уезжаете за границу на 5 лет и сдаете свою квартиру в аренду за \$ 200 в месяц, идущих на ваш счет авансовыми платежами под 15 % годовых. Какова текущая стоимость такой аренды?
2. В каждом конкретном высказывании определите вид износа:
 - а) в доме протекает крыша;
 - б) коммунальная квартира;
 - в) жилой район рядом с аэропортом;
 - г) у постройки нет удобного входа и выхода;
 - д) склад имеет «низкий потолок», в нем повышенная влажность.
3. Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени подходит метод сравнительных продаж. Почему?
 - а) аэропорты;
 - б) больницы;
 - г) индивидуальные жилые дома;
 - д) торговые центры.
4. Известна следующая информация по рыночным продажам:

	Объекты			
	1	2	3	4
Площадь, м ²	300	300	250	250
Балкон	есть	нет	есть	есть
Сад	есть	нет	есть	нет
Цена продажи \$	35000	30000	30000	28000

Определить: а) Корректировку на разницу в площади.
б) Корректировку на наличие балкона.

5. Разместите в необходимом порядке корректировки и определите рыночную стоимость участка земли, если имеется следующая информация по сопоставимому участку, проданному за \$ 50000

№	Характер корректировки	Отличие от объекта оценки
1	Льготное финансирование	Лучше на 5%
2	Особые условия передачи прав собственности	Хуже на 15%
3	Условия продажи	Хуже на 6500 у.е.
4	Физические характеристики	Хуже на 10 %
5	Местоположение	Лучше в 1,05

6. Торговый центр, имеющий 500 м² общей площади, стал ощутимо терять клиентов из-за того, что находится в старом районе города, где население убывает. При сдаче в аренду он теряет на арендной плате \$ 100 за м² в месяц. Годовой валовой рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равен 3. Определить вид устаревания. Какова его сумма?
7. Магнат Алексеев только что купил АЗС, заплатив за нее \$ 18000. Он предполагает, что можно сдать АЗС в аренду на 10 лет за \$ 2000 в год. Арендный платеж должен вноситься в конце каждого года. Он также считает, что сможет в конце 10-го года продать недвижимость за \$40000. Выгодна ли стала сделка для г-на Алексеева, если ставка дисконтирования 15%?
8. Определить рыночную стоимость магазина, если коэффициент капитализации равен 11% и известно, что:
 - ежемесячный потенциальный валовой доход равен \$8500;
 - потери при сборе \$300;
 - текущие операционные расходы составляют 20 % от действительного валового дохода;
 - налогообложение и выплата основной части долга составляют 1/5 часть действительного валового дохода.
9. Определить рыночную стоимость о.о. на основе метода сравнения продаж путем назначения весов по каждому аналогу (см. приложение) в зависимости от абсолютного значения внесенных поправок.
10. Ожидаемые продажи торгового центра оцениваются в \$ 2500000. Платежи по процентной аренде составляют 7 % валовых продаж. Операционные расходы и оплата рекламы будут равны 43 % суммы получаемой арендной платы. Резерв на замещение составит \$15000. Стоимость строительства зданий и сооружений - \$ 400000, коэффициент капитализации для них – 15 %. Коэффициент капитализации для земли – 10%.
Какова стоимость земли в случае строительства торгового центра?

7.3.3 Показатели и критерии оценивания

Зачет:

<i>Зачтено</i>	<i>не зачтено</i>
<ul style="list-style-type: none">- Соответствие критерию при ответе на все вопросы билета и дополнительные вопросы-Имели место небольшие упущения в ответах на вопросы, существенным образом не снижающие их качество или имело место существенное упущение в ответе на один из вопросов, которое за тем было устранено студентом с помощью уточняющих вопросов- Имеет место существенное упущение в ответах на вопросы, часть из которых была устранена студентом с помощью уточняющих вопросов	Имели место существенные упущения при ответах на все вопросы билета или полное несоответствие по более чем 50% материала вопросов билета

