

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Горно-Алтайский государственный университет»
(ФГБОУ ВО ГАГУ, ГАГУ, Горно-Алтайский государственный университет)

Оценка недвижимости рабочая программа дисциплины (модуля)

Закреплена за кафедрой **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Учебный план 21.03.02_2023_223-ОЗФ.plx
21.03.02 Землеустройство и кадастры
Земельный кадастр

Квалификация **бакалавр**

Форма обучения **очно-заочная**

Общая трудоемкость **5 ЗЕТ**

Часов по учебному плану 180
в том числе:
аудиторные занятия 20
самостоятельная работа 150,5
часов на контроль 8,85

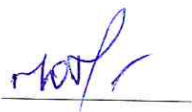
Виды контроля в семестрах:
зачеты с оценкой 8

Распределение часов дисциплины по семестрам

Семестр (<Курс>.<Семестр на курсе>)	7 (4.1)		8 (4.2)		Итого	
	Неделя		18 4/6			
Вид занятий	УП	РП	УП	РП	УП	РП
Лекции	2	2	8	8	10	10
Практические	2	2	8	8	10	10
Консультации (для студента)	0,1	0,1	0,4	0,4	0,5	0,5
Контроль самостоятельной работы при проведении аттестации			0,15	0,15	0,15	0,15
Итого ауд.	4	4	16	16	20	20
Контактная работа	4,1	4,1	16,55	16,55	20,65	20,65
Сам. работа	67,9	67,9	82,6	82,6	150,5	150,5
Часы на контроль			8,85	8,85	8,85	8,85
Итого	72	72	108	108	180	180

Программу составил(и):

к.э.н., декан ЭЮФ, Газукина Ю.Г.



Рабочая программа дисциплины

Оценка недвижимости

разработана в соответствии с ФГОС:

Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (приказ Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 978)

составлена на основании учебного плана:

21.03.02 Землеустройство и кадастры

утвержденного учёным советом вуза от 09.03.2023 протокол № 3.

Рабочая программа утверждена на заседании кафедры

кафедра экономики, туризма и прикладной информатики

Протокол от 09.03.2023 протокол № 8

Зав. кафедрой Куттубасва Тосканай Айтмукановна



Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2024-2025 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от _____ 2024 г. № ____
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2025-2026 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от _____ 2025 г. № ____
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2026-2027 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от _____ 2026 г. № ____
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2027-2028 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от _____ 2027 г. № ____
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	
1.1	<i>Цели:</i> формирование фундаментальных знаний в области оценки недвижимости, принципов и методов ее проведения в современной России, а также использования инструментария оценки в качестве систематизирующего звена системы управления недвижимостью.
1.2	<i>Задачи:</i> 1. Познакомить студентов с особенностями и этапами оценки недвижимости, принципами управления недвижимостью. 2. Охарактеризовать современные особенности оценки недвижимости, методами оценки недвижимости. 3. Сформировать у студентов навыки владения научной терминологией, работы с нормативными и правовыми документами. 4. Привить студентам навыки самостоятельных исследований.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП	
Цикл (раздел) ООП:	Б1.В.ДВ.05
2.1 Требования к предварительной подготовке обучающегося:	
2.1.1	Экономическая культура и финансовая грамотность
2.1.2	Основы кадастра недвижимости
2.1.3	Экономика недвижимости и землеустройства
2.1.4	Экономико-математические методы и моделирование
2.2 Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:	
2.2.1	Нормативно-правовые основы профессиональной деятельности
2.2.2	Кадастр недвижимости

3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)	
ПК-1: Способен разрабатывать предложения по планированию рационального использования земель и их охране	
ИД-1.ПК-1: Знает методы выполнения проектных землеустроительных работ, планирования и проведения инженерных проектно-изыскательских работ, мониторинга земель	
Знает: -основные подходы и методы оценки недвижимости, в том числе земельных участков; -основные подходы государственной кадастровой оценки земель и других объектов недвижимости; Умеет применять подходы и методы, используемые при массовой и индивидуальной оценке недвижимости. Владеет навыками принятия управленческих решений по результатам оценки объектов недвижимости, в т.ч. земельных участков.	

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)							
Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература	Инте пакт.	Примечание
	Раздел 1. Общие понятия, используемые в оценке недвижимости						
1.1	Образовательная технология - Проблемная лекция (эвристическая беседа) Понятие, цели и задачи оценки недвижимости. Земля как основа теории и практики недвижимости. Виды стоимости. Факторы, влияющие на величину оценочной стоимости недвижимости. Принципы оценки недвижимости. /Лек/	7	2	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	

1.2	1. Подготовка реферата 2. Анализ законодательства в области оценочной деятельности 3. Конспект ФПС-1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" 4. Конспект ФСО-2 "Цель оценки и виды стоимости" 5. Конспект ФСО-3 "Требования к отчету об оценке" 6. Конспект ФСО-7 «Оценка недвижимости» 7. Изучение теоретического материала /Ср/	7	67,9	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Темы рефератов, конспектов Комплект примерных тестовых заданий
1.3	Вопросы для дискуссии: 1. Цели оценки недвижимости. 2. Принципы оценки стоимости недвижимости. 3. Субъекты и объекты оценочной деятельности. 4. Виды стоимости. 5. Содержание основных этапов и стадий оценки. /Пр/	7	2	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Дискуссия
	Раздел 2. Доходный подход в оценке недвижимости						
2.1	Методы доходного подхода: метод капитализации доходов; метод капитализации денежных потоков. Расчет стоимости недвижимости методом капитализации доходов: определение среднегодового или годового дохода от объекта недвижимости; расчет коэффициента капитализации; определение стоимости недвижимости. Расчет ожидаемого чистого операционного дохода. Действительный валовый доход. Статьи затрат, включаемые в операционные расходы. Условно-постоянные, условно-переменные расходы и расходы на замещение. Методы расчета коэффициента капитализации: метод «рыночной выжимки» (анализа рыночных аналогов); метод кумулятивного построения; метод связанных инвестиций (техника инвестиционной группы); с учетом возмещения капитальных затрат. Расчет стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков: составление потока будущих потоков в период владения объектом недвижимости; расчет стоимости оцениваемого объекта на конец периода владения (стоимость реверсии), вывод ставки дисконта; определение текущей стоимости доходов в период владения и реверсии. Определение прогнозного периода. Прогнозирование будущих доходов, включая реверсию. Методы определения ставки дисконтирования: метод кумулятивного построения; метод рыночного анализа. /Лек/	8	2	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2	0	

2.2	Образовательная технология: решение практических задач Решение задач по доходному подходу в оценке недвижимости /Пр/	8	2	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2	0	Комплект разноуровневых задач/заданий
2.3	1. Изучение вопроса: Временная оценка денежных потоков 2. Решение задач на временную оценку денежных потоков 3. Решение задач по оценке недвижимости доходным подходом 4. Изучение теоретического материала /Ср/	8	14	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2	0	Комплект разноуровневых задач/заданий Комплект примерных тестовых заданий
Раздел 3. Сравнительный подход в оценке недвижимости							
3.1	Особенности применения сравнительного подхода. Методы сравнительного подхода: метод сравнения продаж; метод валового рентного мультипликатора. Расчет стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж: выбор объектов-аналогов; сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами; оценка поправок и расчет скорректированной стоимости. Параметры выбора объектов-аналогов. Компоненты сравнения и сопоставления: единицы сравнения и элементы сравнения. Порядок внесения поправок. Расчет стоимости объекта недвижимости методом валового рентного мультипликатора: оценка рыночного рентного дохода от оцениваемой недвижимости; расчет валового рентного мультипликатора для сопоставимых объектов аналогов; расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости. /Лек/	8	2	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2	0	
3.2	Образовательная технология: решение практических задач Решение задач по сравнительному подходу в оценке недвижимости /Пр/	8	2	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2	0	Комплект разноуровневых задач/заданий
3.3	1. Решение задач по оценке недвижимости сравнительным подходом 2. Изучение теоретического материала /Ср/	8	14	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2	0	Комплект разноуровневых задач/заданий Комплект примерных
Раздел 4. Затратный подход к оценке недвижимости							

4.1	Общая характеристика затратного подхода в оценке недвижимости. Этапы затратного подхода: определение стоимости земельного участка, на котором находятся здания сооружения; оценка восстановительной стоимости зданий или сооружений без учета износа; расчет износа зданий и сооружений; определение остаточной стоимости зданий и сооружений; расчет итоговой стоимости объекта недвижимости. Методы оценки восстановительной стоимости зданий и сооружений: метод сравнительной единицы; метод поэлементного расчета; сметный метод расчета стоимости; индексный способ расчета. Методы определения износа: метод разбивания; метод срока жизни; нормативный метод расчета физического износа; стоимостной метод определения физического износа. /Лек/	8	2	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2	0	
4.2	Образовательная технология: решение практических задач Решение задач по сравнительному подходу в оценке недвижимости /Пр/	8	2	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2	0	Комплект разноуровневых задач/заданий
4.3	1. Решение задач по оценке недвижимости затратным подходом 2. Изучение теоретического материала /Ср/	8	16	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2	0	Комплект разноуровневых задач/заданий Комплект
	Раздел 5. Особенности оценки земельных участков.						
5.1	Определение стоимости земельных участков на основе доходного подхода. Определение стоимости земельных участков на основе сравнительного подхода. Затратный подход к оценке земельных участков. /Лек/	8	1	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	
5.2	Образовательная технология: решение практических задач 1. Решение задач по доходному подходу в оценке земельных участков 2. Решение задач по сравнительному подходу в оценке земельных участков 3. Решение задач по затратному подходу в оценке земельных участков /Пр/	8	2	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Комплект разноуровневых задач/заданий
5.3	1. Решение практических задач по теме 2. Изучение теоретического материала /Ср/	8	14	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Комплект разноуровневых задач/заданий
	Раздел 6. Сущность и процедура государственной кадастровой оценки недвижимости.						

6.1	Этапы массовой оценки. Построение моделей массовой оценки. Понятие государственной кадастровой оценки. Государственная кадастровая оценка недвижимости. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. Государственная кадастровая оценка земель промышленности и иного специального назначения. Государственная кадастровая оценка земель лесного и водного фондов. Государственная кадастровая оценка земель рекреационного назначения. /Лек/	8	1	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	
6.2	1. Решение задач по массовой оценке недвижимости, земель 2. Подготовка реферата 3. Конспект ФСО-4 «Об определении кадастровой стоимости» 4. Конспект ФСО-5 "Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения" 4. Изучение теоретического материала /Ср/	8	24,6	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	Темы рефератов, конспектов Комплект разноуровневых задач/заданий Комплект примерных тестовых заданий
	Раздел 7. Консультации						
7.1	Консультация по дисциплине /Конс/	7	0,1	ИД-1.ПК-1		0	
	Раздел 8. Консультации						
8.1	Консультация по дисциплине /Конс/	8	0,4	ИД-1.ПК-1		0	
	Раздел 9. Промежуточная аттестация (зачёт)						
9.1	Подготовка к зачёту /ЗачётСОц/	8	8,85	ИД-1.ПК-1	Л1.1 Л1.2Л2.1	0	
9.2	Контактная работа /КСРАтт/	8	0,15	ИД-1.ПК-1		0	

5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

5.1. Пояснительная записка

1. Назначение фонда оценочных средств. Оценочные средства предназначены для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся, освоивших программу учебной дисциплины «Оценка недвижимости».

2. Фонд оценочных средств включает контрольные материалы для проведения текущего контроля в форме примерных тестовых заданий для текущей аттестации в середине и конце курса, разноуровневых задач/заданий, тематики рефератов, конспектов и промежуточной аттестации в форме вопросов к зачету.

3. Проверка и оценка результатов выполнения заданий
Оценка по курсу выставляется в 2-х балльной шкале:
– «зачтено» – если студент набрал 61-91 баллов, пороговый уровень сформированности компетенции, 91-100 – повышенный уровень сформированности компетенции;
– «не зачтено» – если студент набрал менее 61 баллов, компетенция не сформирована.
Если студент не набрал 61 и более баллов по результатам изучения дисциплины, он сдает зачет в форме собеседования по вопросам.

5.2. Оценочные средства для текущего контроля

Комплект разноуровневых задач/заданий

1 Задачи репродуктивного уровня

Тема 2. Доходный подход в оценке недвижимости

Задача 1. Какова стоимость ипотечного кредита, предусматривающего выплату 14000 руб. в конце каждого года на протяжении 25 лет, при ставке дисконта 15%?

Задача 2. Какую сумму следует сегодня депонировать в банке, начисляющем 10% годовых, при ежегодном накоплении, для того, чтобы через 4 года получить 225 000 руб.?

Задача 3. Какими должны быть ежегодные платежи по ипотеке в 10000 при 24% годовых? Выплаты производятся раз в квартал в течение 5 лет.

Задача 4. Иванов намерен скопить деньги для внесения первого взноса за дом. Какая сумма окажется на его счете через три года, если он ежемесячно будет депонировать 7000 руб.? Ставка по счету составляет 8%, причем процент начисляется ежемесячно.

Задача 5. Кузнецов намерен скопить в течение четырех лет 20000 руб., депонируя ежемесячно равные денежные суммы. Ставка по вкладу составит 10%, процент будет начисляться ежемесячно. Каким должен быть месячный депозит?

Задача 6. Ипотечный кредит в 50000 д.ед. предусматривает периодическую выплату только одних процентов. Через три года должна быть погашена вся основная сумма кредита. Господин X, заемщик, хочет в начале каждого месяца вносить в специальный фонд, приносящий процент, определенную сумму с тем, чтобы иметь возможность через три года погасить долг. На эти вложения в фонде начисляется ежегодно 9%. Какую сумму должен ежегодно вносить X в фонд погашения кредита?

Задача 7. Владельцы кондоминиума планируют заменить кровлю на всех своих зданиях через 10 лет. Они полагают, что через 10 лет это им обойдется в 150000 д.ед. Какую сумму они должны депонировать по окончании каждого года с учетом того, что средства на счете будут аккумулироваться по годовой ставке 10%?

Задача 8. Земельный спекулянт полагает, что сможет через 4 года продать застройщику земельный массив, площадью 100 га по цене 100 ден. ед. за га. Если не брать в расчет издержки по владению и продаже, то какая цена в денежном выражении, оплаченная сегодня, позволит спекулянту получить накапливаемый ежегодный доход в 12%?

Задача 9. Супруги копят деньги для первоначального взноса за дом. Если в начале каждого месяца они будут вносить по 100 ден.ед. на банковский счет, то сколько у них денег будет на счету через 5 лет и 3 месяца? Банковский процент – 10% годовых.

Задача 10. Госпожа Браун только что заплатила 100 ден. ед. за опцион на покупку участка земли. Опцион дает ей право через 2 года купить недвижимость за 10000 ден. ед. 100 ден. ед., оплаченные при покупке опциона не будут засчитаны в цену покупки. Сколько сегодня госпожа Браун должна платить в банк, который платит 9% годовых с ежемесячным начислением процентов, с тем, чтобы через два года на ее счете было 10000 ден. ед.?

Задача 12. Вы уезжаете за границу на два года и сдаете свою квартиру в аренду за 200 ден.ед. в месяц, идущих на Ваш счет авансовыми платежами под 15% годовых. Какова текущая стоимость такой аренды?

Задача 13. Каков размер ежегодного платежа по ипотечному кредиту в 35000 ден. ед., предоставленному на 7 лет, при номинальной годовой ставке 12% и полугодовом начислении процента?

Задача 14. Составьте отчет о доходах от владения объектом недвижимости на основании следующих данных. Объект недвижимости – пяти этажное здание, общая площадь – 3000 кв.м., площадь земельного участка – 2000 кв.м. Лучшее и наиболее эффективное использование – офис. Арендная плата за 1 кв.м земельного участка – 26 ден. ед. в год, арендная плата за 1 кв.м. здания – 160 ден. ед. в год. Площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду – 2500 кв.м., из них 100 кв.м. оборудовано под зал игровых автоматов и приносит доход в 20000 ден. ед. в год. Остаточная стоимость здания 2000000 ден. ед. Налог на имущество – 2% от остаточной стоимости. Коммунальные платежи – 5000 ден. ед. Резерв на замещение – 13000 ден. ед. Определить величину ЧОД, если землей предприятие владеет на праве аренды, а здание находится в полной собственности.

Задача 15. Оценивается гараж на 100 машино-мест с двумя ремонтными боксами и мойкой. Аренда одного машино-места оценивается в 1000 руб., ремонтного бокса – 5000 руб, мойки – 10000 руб. Коэффициент загрузки по аналогичным объектам для гаража: 70%, бокса – 50%, мойки – 30%. Потери от недосбора арендной платы – 2000 руб. Оплата обслуживающего персонала – 40000 руб., коммунальные платежи – 7500 руб., ремонт оборудования – 8500 руб., отчисления в фонд замещения – 4000 руб. Определить чистый операционный доход.

Тема 3. Сравнительный подход в оценке недвижимости

Задача 1, 2. Известна информация по рыночным продажам. Определить корректировки.

Задача 3. Определить стоимость кинотеатра на 500 мест, если известна следующая информация по аналогичным объектам:

Объект 1 Продажная цена 220000 Количество мест 430
Объект 2 Продажная цена 255000 Количество мест 540
Объект 3 Продажная цена 190000 Количество мест 385

Тема 4. Затратный подход к оценке недвижимости

Задача 1. Найти стоимость нового строительства. Информация для расчета: Конструктивный элемент, Единица измерения, Количество и Стоимость единицы

Накладные издержки составляют 18% от прямых, прибыль предпринимателя – 30%.

Задача 2. Срок экономической жизни здания – 120 лет. Оценить эффективный возраст здания по результатам продажи, если стоимость продажи – 75000 долл., стоимость земельного участка- 17000 долл., стоимость восстановления – 74000 долл.

Задача 3. Определить стоимость восстановления, если эффективный возраст здания – 50 лет, срок экономической жизни – 100 лет, стоимость продажи – 200000. Стоимость участка – 15000.

Задача 4. Склад 40 x 50 м. имел удобное местоположение около основной дороги., но в прошлом году было завершено строительство нового шоссе, которое оттянуло основной поток автомашин на 5 км. от старой дороги. В результате уровень арендной платы упал на 0,2 долл. за кв.м. по сравнению с тем, какой она бы была, будь склад ближе к новому шоссе. Обычный валовой рентный мультипликатор для такого объекта равен 5. Какова сумма экономического устаревания, вызванного изменением окружающей среды.

Задача 5. Для небольшого магазина требуется дополнительное охранное оборудование. Его можно приобрести и установить за 4000 долл. Кроме того, освещение производится лампами накаливания, тогда как сейчас необходимы галогены, затраты на такую замену составят 12000 долл. Магазин имеет общую полезную площадь 100 кв.м. Высота потолка – 2,5 м. Ежегодные потери арендной платы составляют 4 доллара за кв.м. Валовой рентный мультипликатор равен 5. Определить сумму устранимого и неустраимого износа.

Тема 5. Особенности оценки земельных участков.

Задача 1. Известны цены сделок купли-продажи по трем аналогичным (сравниваемым) земельным участкам, две из которых расположены в центре города, и одна – на окраине.

Цена, тыс. руб. 600, 960, и 800 по аналогам, соответственно. Местоположение у

оцениваемого участка -Окраина, по аналогам: Окраина, Центр и Центр. Рельеф у оцениваемого участка - Ровный, по аналогам Холмистый, Ровный и Холмистый

Задача 2. Определить стоимость оцениваемого участка. Имеются данные о цене продажи незастроенного земельного участка аналога и его характеристики по сравнению с оцениваемым участком: Цена – 1050,0 тыс. руб. Условия финансирования – на 6% лучше, чем у оцениваемого участка; Дата продажи – 0,5 года назад; Местоположение – на 10 % лучше оцениваемого; Удобства – на 5% хуже, чем у оцениваемого; Топография – на 15% лучше, чем у оцениваемого.

Задача 3. Чистый доход от продажи урожая с участка составил 2500 тыс. руб. Срок окупаемости затрат в сельскохозяйственное производство – 10 лет. Определите стоимость земельного участка.

Задача 4. Рассчитайте с помощью валового рентного мультипликатора стоимость земельного участка, если потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта составил 92000 руб. имеются данные по трем недавно проданным сопоставимым земельным участкам:

1-й Земельный участок Цена продажи, руб. 400000 ПВД, руб. 105000

2-й Земельный участок Цена продажи, руб. 500000 ПВД, руб. 122250

3-й Земельный участок Цена продажи, руб. 300000 ПВД, руб. 73171

Задача 5. Оценить стоимость земельного участка, который после приобретения будет сдаваться в аренду. Анализ показал, что за последнее время было продано пять примерно аналогичных объектов, информация о которых представлена ниже.

1-й земельный участок ЧОД, руб. 435000 Цена продажи, руб. 2900000

2-й земельный участок ЧОД, руб. 560000 Цена продажи, руб. 3500000

3-й земельный участок ЧОД, руб. 784000 Цена продажи, руб. 5600000

4-й земельный участок ЧОД, руб. 1020000 Цена продажи, руб. 6000000

5-й земельный участок ЧОД, руб. 1125000 Цена продажи, руб. 750000

Оцениваемый земельный участок

Задача 6. Оценивается единый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание. Общая площадь здания – 985 м². Время постройки – январь 1997. Типичный срок экономической жизни здания – 80 лет. Физический износ здания рассчитывается исходя из срока его жизни. С учетом нормальной эксплуатации здания величина эффективного возраста принята равной хронологическому возрасту здания. Другие виды износа здания отсутствуют.

Стоимость единого объекта недвижимости в расчете на 1 м² общей площади здания, определенная методом сравнения продаж, составляет 45000 руб. Анализ рынка показывает, что затраты на строительство аналогичного здания составляют 38500 руб. / кв.м. Прибыль инвестора составляет 20% от затрат на строительство. Оценить стоимость земельного участка методом выделения на дату оценки – январь 2017 г.

Задача 7. В одном килом микрорайоне старой жилой застройки не было продаж незастроенных земельных участков.

Однако по трем другим микрорайонам жилой застройки в сопоставимой жилой зоне имеются следующие данные:

1-й Район Средняя стоимость земли, руб. 33011 Средняя стоимость объекта, руб. 183962

2-й Район Средняя стоимость земли, руб. 37836 Средняя стоимость объекта, руб. 199954

3-й Район Средняя стоимость земли, руб. 36294 Средняя стоимость объекта, руб. 189090

Оцениваемый земельный участок с домом недавно был продан за 188985 руб. Определить стоимость земли.

Задача 8. Используя метод выделения, оцените стоимость земельного участка. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 130000 дол. На земельном участке имеется жилой дом площадью 3000 м² и гараж площадью 250 м². Стоимость воспроизводства 1 м² дома составляет 40 дол., в 1 м² гаража – 18 дол. Общий устранимый физический износ – 12000 дол., неустранимый функциональный износ составляет 4500 руб.

2 Задачи реконструктивного уровня

Тема 5. Особенности оценки земельных участков.

Задача 1. На основании данных, полученных с рынка земельных участков, расположенных от 80 до 100 километров от МКАД, методом парных продаж оцените земельный участок площадью 0,06 гектара. Участок расположен в 8 километрах от железнодорожной станции, имеет электричество, водопровод, подъездную дорогу с твёрдым покрытием. Оценка проводится 15 октября текущего года. Цены продажи земельных участков в районе оценки выросли в октябре текущего года по сравнению с первым кварталом на 3%, со вторым кварталом – на 2%, с третьим кварталом на 1%. В базе данных имеется информация по шести сопоставимым земельным участкам.

Задача 2. Оценивается земельный участок площадью 8985 кв. м. Участок расположен в г. Реутов, (к востоку от Москвы, около 3 км от МКАД).

Фактическое использование земельного участка. Разработана документация на строительство двух зданий с учетом наиболее эффективного использования земельного участка.

1. Отдельно стоящее четырехэтажное здание. Общая площадь здания 3853,2 кв.м.

2. Отдельно стоящее трехэтажное здание. Общая площадь здания 5681,8 кв.м.

Ставка арендной платы 5800 руб. за 1 кв.м., потери от недозагрузки и неплатежей 10% от ПВД.

Расходы условно-постоянные (налог на имущество и др.) – 3591000 руб.

Затраты на строительство зданий – 193268000 руб.

Коэффициент капитализации для зданий – 19,11%.

Коэффициент капитализации для земельного участка – 18%.

Определить стоимость земельного участка.

Задача 4. Определить стоимость земельного участка методом техники остатка:

1 Площадь здания, кв. м 816,7

2 Площадь участка (застроенная), кв. м 432,0

3 Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м 816,7

4 Арендная ставка за 1 кв.м площади, руб./в год 1433

5 Коэффициент недоиспользования 8%

- 6 Коэффициент неуплаты 2%
- 7 Коэффициент капитализации для здания 17,65%
- 8 Коэффициент капитализации для земли 12,0%
- 9 Стоимость строительства, руб. 4633977
- 14 - налог на землю определить по ставке 7,615 руб. кв.м/ год
- 15 -налог на имущество 9000
- 16 - расходы на управление – 6% от ДВД
- 17 - эксплуатация и ремонт – 5% от ДВД
- 18 - прочие расходы – 3% от ДВД

3 Задачи/задания творческого уровня

Тема 1. Общие понятия, используемые в оценке недвижимости

Аналитическая записка: Анализ законодательства в области оценочной деятельности

Тема 2. Доходный подход в оценке недвижимости

Задача 1. Прогноз денежных потоков от эксплуатации объекта недвижимости (складской комплекс состоит из двух помещений общей площадью 114708 кв. м с отапливаемой площадью 65449 кв.м).

Длительность прогнозного периода 3 года. Ставки арендной платы рассчитываются с учетом рыночной информации по аренде офисных помещений, по отапливаемым помещению - 106 долл., по неотапливаемым – 50,4 доллара. Темп роста ставок арендной платы (-7%). Поправки на недосбор и недозагрузку по трем годам прогнозного периода и первого года постпрогнозного периода представлены в таблице.

Расходы:

1. Налоги.

Общая величина налога на землю составит 56992 долл. (округленно 57000 долл.). Предполагается, она будет постоянной в течении и по окончании прогнозного периода.

Налог на имущество рассчитывается исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости 2% (кадастровая стоимость – 19400000). Предполагается, что земельные участки застроены наилучшим и эффективным способом, то есть в прогнозный период не будут строиться новые здания и сооружения. Размер налога по периодам останется неизменным.

Плата за воду рассчитывается на основе данных прошлых периодов - 81166 долл. Планируется ее увеличение на 10% в первом году прогнозного периода. В дальнейшем планируется увеличение расходов на 7% каждый год.

2. Коммунальные платежи.

Размер коммунальных платежей рассчитывается на основе данных, получаемым по аналогичным складским комплексам в пересчете на доллары США.

Электроэнергия (25 долл. Кв.м./год) 28677

Отопление, горячее водоснабжение (0,35 долл. Кв м /год) 29907

Водопровод, канализация (0,6 долл. Кв.м / год) 68825

Уборка помещений и прилегающих территорий (0,8 долл. Кв.м. / год и 250 долл. за 1 га соответственно) 97236

Итого 224645

Предполагается, что величина коммунальных платежей с каждым годом будет увеличиваться на 4%.

3. Отчисления на оплату труда

Эти затраты рассчитываются на основе данных прошлых лет. Так, заработная плата всего персонала составляет 90000 долл. (отчисления во внебюджетные фонды – 30% от заработной платы), а представительские расходы, суточные и подъемные – 1500 долл. В прогноз закладываются следующие темпы роста этих статей:

Заработная плата 5%

Представительские расходы, суточные и подъемные 0

4. Охрана и реклама услуг

В среднем необходимо выделять 5000 долл. в месяц на охрану одного складского помещения. Для сдачи складских помещений в аренду требуется проводить маркетинговые исследования. Такие затраты, в среднем по оценкам экспертов, составляют 7000 долл. в год для складских помещений. Расходы на рекламу будут постоянно снижаться, а расходы на охрану объектов – возрастать.

Динамика изменения расходов на охрану рекламу услуг объекта (тыс. долл.) представлена в таблице.

5. Резервный фонд на восстановление.

Величина данной статьи берется в прямой зависимости от ДВД – 8%.

6. Управление – 7% от ДВД

7. Обязательное страхование недвижимости.

Рассчитывается на основе данных прошлых периодов и составляет 400 долл. Предполагается, что данная величина останется неизменной, так как по оцениваемым объектам не планируется в ближайшие 3 года возводить новые имущественные объекты.

8. Оплата услуг сторонних организаций

Проведенный анализ показал, что наиболее вероятны следующие темпы роста данных услуг.

Нотариальные, юридические и аудиторские организации базовый год 28000 долл. темп прироста 5%

Коммерческие банки базовый год 272000 долл. темп прироста 0

Прочие организации базовый год 22830 долл. темп прироста 10%

9. Прочие расходы – 5% от ДВД.

Капиталовложения в складской комплекс составляли 20% от ЧОД. В прогнозный период тенденция будет сохраняться.

Привлечение кредитов не планируется.

Ставка дисконтирования для данного вида недвижимости сложилась на уровне 18%. Ставка капитализации для реверсии – 21%.

Определить стоимость складского комплекса.

Тема 3. Сравнительный подход в оценке недвижимости

Задача 1. Оценить рыночную стоимость коттеджа общей площадью 120 м. кв. Коттедж имеет 6 комнат, 3 спальни, ванную комнату, душевую, законченный подвал. Гараж на дату оценки отсутствует. Площадь земельного участка 1000 кв.м. Для анализа использованы данные о пяти продажах сравнимых участков на этом же рынке.

Информация об аналогах представлена в таблице

Тема 5. Особенности оценки земельных участков.

Задача 1. Требуется определить стоимость земельного участка.

Оцениваемый земельный участок находится в административно-деловом центре города в зоне преимущественно жилой и общественной застройки. Участок предназначен для использования под помещения торговли. Площадь земельного участка 10 соток. Участок не застроен. Оцениваемый участок принадлежит заказчику на праве собственности. Ограничений в использовании и обременений нет. На дату оценки были выявлены следующие три объекта аналога, достаточно близкие по своим характеристикам с объектом оценки, имеющие одинаковое целевое назначение. Исходные данные, а так же расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблице корректировок.

Описание вносимых поправок:

Право собственности. Все сопоставимые объекты, включая оцениваемый, имеют право собственности. Поправка не требуется.

Условия финансирования. В процессе проверки информации удалось установить, что первый и третий объекты приобретались покупателями за собственные средства, а второй объект был приобретен с условием 50% оплаты по факту свершившейся сделки, остальные 50% в рассрочку на 9 месяцев при ставке дохода 3% в месяц. Поправка вводится на второй объект в размере – 101,2 тыс. руб.

Условия оплаты. Первые два объекта были проданы по безналичному расчету, третий объект по обмену. Известно, что обмен ведет к удорожанию цены на 10%.

Условия сделки. Типичный срок экспозиции на рынке – 6 месяцев. Третий объект был продан с нетипичным сроком – 3,5 месяца. Вводится поправка 3%.

Условия рынка (время продажи). Объекты продавались в различные сроки. Первый - 8 месяцев назад, второй 6 месяцев назад, третий - 4 месяца назад. Рост цен составляет 2% в месяц по простому проценту.

Местоположение. Первый объект находится в аналогичных условиях по местоположению с оцениваемым. Второй и третий объекты находятся соответственно в зоне промышленной застройки и в районе жилой зоны. Принимая во внимание, что расположение земельного участка в зоне промышленной застройки уменьшает цену земли на 20% и в районе жилой зоны - на 10%.

Размер. Анализ рынка продаж земельных участков показал, что участки площадью 10 соток имеют наивысшую стоимость. Каждая лишняя сотка уменьшает стоимость участка на 1,5%.

Доступные коммунальные услуги. Все участки в полном объеме имеют инженерное оборудование и благоустройство. Поправка не требуется.

Элементы Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3

Цена, тыс. руб. Аналог 1 1300,0 Аналог 2 1500,0 Аналог 3 1620,0

Площадь участка, сотка Аналог 1 10 Аналог 2 16 Аналог 3 18

Критерии оценки задач репродуктивного уровня:

0 баллов – задача не решена, уровень не сформирован

0,5 баллов – задача решена, уровень сформирован.

Критерии оценки задач реконструктивного уровня:

0 баллов – задача не решена, уровень не сформирован

0,5 баллов – задача решена, не правильно применен метод при решении задачи, пороговый уровень;

1 балл – задача решена, имеются логические ошибки в решении задачи, пороговый уровень;

1,5 балла – имеются арифметические ошибки в решении задачи, повышенный уровень;

2 балла – задача решена верно, повышенный уровень.

Критерии оценки задач/заданий творческого уровня:

0 баллов – задание не выполнено или выполнено не верно, уровень не сформирован

0,5 баллов – задание выполнено, имеются логические ошибки, использованы недействующие НПА на пороговый уровень;

1,5 балла – задание выполнено, имеются арифметические ошибки, пороговый уровень;

2 балла – дан полный развернутый ответ на поставленное задание. При решении показаны знания предмета. Предложено типовое решение поставленной проблемы, повышенный уровень;

3 балла – дан полный развернутый ответ на поставленное задание. При решении показаны знания предмета, а также смежных дисциплин. Предложено не типовое решение поставленной проблемы, повышенный уровень.

Комплект примерных тестовых заданий

1. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения:

а) местоположение

б) плодородие почвы

в) цены продажи сельскохозяйственной продукции

г) технологические свойства почвы

е) все факторы существенно влияют на оценочную стоимость

2. К какой категории земель относится садовое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящихся в пределах городской черты:
- к землям сельскохозяйственного назначения
 - к землям промышленности и иного специального назначения
 - к землям населенных пунктов
 - к землям особо охраняемых территорий
 - все ответы верны
3. При оценке застроенного земельного участка методом остатка используются нижеперечисленные показатели, за исключением:
- чистого операционного дохода, приносимого земельным участком и расположенном на нем здании;
 - ставки дохода на капитал для земельного участка
 - нормы возврата капитала для земельного участка
 - срока службы здания, расположенного на земельном участке
 - используются все вышеперечисленные показатели
4. Метод остатка можно использовать при оценке:
- сельскохозяйственных земель
 - земель поселений, застроенных общественными объектами
 - земель поселений, застроенных торговыми помещениями
 - лесных земель
 - все ответы верны
5. Для определения наиболее эффективного использования незастроенного земельного участка может использоваться:
- метод остатка
 - метод капитализации дохода
 - метод распределения
 - все указанные методы
 - все ответы неверны
6. Основными показателями при выборе объектов-аналогов в процессе оценки земли являются нижеперечисленные элементы, за исключением:
- времени продажи земельного участка
 - местоположения земельного участка
 - условия финансирования сделки купли-продажи земли
 - физических характеристик земельного участка
 - все ответы верны
7. Если сравненный элемент земельного участка-аналога превосходит по качеству элемент оцениваемого земельного участка, то поправка вносится:
- со знаком плюс к стоимости оцениваемого земельного участка
 - со знаком минус к стоимости оцениваемого земельного участка
 - со знаком плюс к стоимости земельного участка-аналога
 - со знаком минус к стоимости земельного участка-аналога
 - все ответы неверны
8. Из нижеперечисленных укажите метод, который основывается на экономическом принципе замещения:
- метод дисконтированных денежных потоков
 - метод распределения
 - метод капитализации дохода
 - метод выделения
 - все ответы неверны
9. Назовите, какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка:
- метод капитализации земельной ренты
 - метод сравнения продаж
 - метод выделения
 - метод предполагаемого использования
 - можно использовать все перечисленные методы
10. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилую застройку в городе:
- местоположение
 - плодородие почвы
 - величина доходов населения
 - инженерно-геологические характеристики земли
 - все факторы оказывают существенное воздействие
11. Сопоставимый объект был продан за 1 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:
- уступает оцениваемому на 5%
 - лучше оцениваемого на 7%
 - лучше оцениваемого на 4%
 - лучше оцениваемого на 2%
 - уступает оцениваемому на 10%.
- Стоимость оцениваемого объекта:

- a) 970 500 руб.
b) 1 010 500 руб.
c) 980 000 руб.
d) 1 020 000 руб.
e) нет верного ответа
12. Стоимость здания – 800000 руб., коэффициент капитализации для здания – 14%, ЧОД – 200000 руб., коэффициент капитализации для земли – 10%. Стоимость земельного участка:
- a) 880 000 руб.
b) 628 500 руб.
c) 600 000 руб.
d) 2 000 000 руб.
e) нет верного ответа
13. При определении наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:
- a) физические возможности предполагаемого использования
b) правовая обоснованность предполагаемого использования
c) финансовая осуществимость предполагаемого использования
d) предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости земельного участка
e) все вышеперечисленное
14. К какой категории земель относится заповедник на территории города:
- a) к землям сельскохозяйственного назначения
b) к землям населенных пунктов
c) к землям особо охраняемых территорий
d) все ответы верны
15. Из нижеперечисленных укажите формулу, используемую для расчета стоимости земельного участка методом капитализации дохода:
- a) $\text{Стоимость} = \text{Доход} / \text{Ставка капитализации}$
b) $\text{Стоимость} = \text{Доход} * \text{Ставка капитализации}$
c) $\text{Стоимость} = \text{Доход} * \text{Ставка дисконтирования}$
d) $\text{Стоимость} = \text{Восстановительная стоимость} - \text{Износ}$
e) все ответы верны
16. Капитализация земельной ренты используется для оценки:
- a) земель поселений, застроенных коммерческими объектами
b) земель поселений, застроенных жилыми объектами
c) земель под промышленными предприятиями
d) земель сельскохозяйственного назначения
e) все ответы верны
17. При оценке методом сравнения продаж земельных участков, застроенных торговыми предприятиями, в качестве единицы сравнения кроме квадратного метра торговой площади также используется:
- a) цена за 1 га площади
b) цена за 1 фронтальный метр
c) цена за 1 м³ объема здания
d) цена за 1 м² площади земельного участка
e) все ответы неверны
18. К элементам сравнения земельных участков, учитываемым при использовании метода сравнения продаж, не относится:
- a) дата продажи
b) оцениваемые права собственности
c) местоположение
d) наличие движимого имущества
e) все ответы верны
19. Преимущество сравнительного подхода заключается в том, что:
- a) данный подход учитывает ожидаемые доходы
b) данный подход может быть использован для оценки земельных участков под общественными объектами, не имеющими аналогов
c) данный подход основан на оценке остаточной стоимости застроенных земельных участков
d) данный подход не требует разносторонней рыночной информации
e) данный подход учитывает соотношение реального спроса и предложения на конкретные объекты
20. При определении рыночной стоимости застроенного земельного участка методом выделения из рыночной стоимости объекта недвижимости (земельного участка и здания) вычитается:
- a) рыночная стоимость земельного участка
b) стоимость воспроизводства здания
c) величина накопленного износа здания
d) стоимость воспроизводства здания с учетом общей величины накопленного износа
e) все ответы верны
21. Назовите, какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка:
- a) метод разбивки на участки
b) метод распределения

- c) метод сравнения продаж
d) метод капитализации земельной ренты
e) можно использовать все перечисленные методы
22. Результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов необходимы для следующих целей:
a) создания земельного кадастра
b) формирования налогооблагаемой базы городских земель
c) обоснования наиболее перспективных направлений застройки
d) определение ставок арендной платы за муниципальные земли
e) во всех вышеперечисленных случаях
23. Сопоставимый объект был продан за 1 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:
1) лучше оцениваемого на 5%
2) уступает оцениваемому на 7%
3) лучше оцениваемого на 4%
4) уступает оцениваемого на 2%
5) лучше оцениваемого на 10%.
Стоимость оцениваемого объекта:
a) 1 095 000 руб.
b) 895 800 руб.
c) 1 100 000 руб.
d) 900 000 руб.
e) нет верного ответа
24. Стоимость здания – 1500000 руб., коэффициент капитализации для здания – 14%, ЧОД – 300000 руб., коэффициент капитализации для земли – 10%. Стоимость земельного участка:
a) 1 200 000 руб.
b) 624 800 руб.
c) 900 000 руб.
d) 1 800 000 руб.
e) нет верного ответа
25. Что не относится к экономическим факторам спроса и предложения при анализе рынка:
a. ставка процента;
b. уровень инфляции;
c. структура занятости населения;
d. доходы населения;
e. затраты на строительство.
26. Какие правовые и административные факторы спроса и предложения относятся к городскому уровню анализа рынка:
a. регистрация прав пользования;
b. условия землепользования;
c. ограничения на использование и застройку;
d. ограничения на использование и прописку;
e. политические риски.
27. Жилищная политика относится к _____ факторам спроса и предложения при анализе рынка:
a. экономическим;
b. социальным, демографическим, психологическим;
c. правовым и административным;
d. экологическим;
e. градостроительным и архитектурно-типологическим.
28. Метод кодирования местоположения, в котором местоположение объекта характеризуется только районом, называется:
a. зонирование по административным районам;
b. зонирование по кварталам;
c. моделирование с помощью географических координат;
d. моделирование влияния локальных центров.
29. Источники погрешности в оценке:
a. неверные предположения, заложенные в структуру модели;
b. упрощенная формула модели
c. качество информации, которая может включать как нерыночные сделки, так и не полностью описанные;
d. высокие коэффициенты.
30. Что не относится к социальным, демографическим, психологическим факторам спроса и предложения при анализе рынка:
a. национальная структура населения;
b. структура занятости населения;
c. менталитет;
d. доходы населения;
e. структура соседства.
31. Какие экологические факторы спроса и предложения относятся к уровню участка анализа рынка:
a. природно-климатические условия;
b. климат и экологическое состояние;

- с. ландшафт;
d. топография, рельеф, близость к очагам загрязнения;
е. экология соседства.
32. Налоги и сборы на недвижимость относятся к _____ факторам спроса и предложения при анализе рынка:
а. экономическим;
b. социальным, демографическим, психологическим;
с. правовым и административным;
d. экологическим;
е. градостроительным и архитектурно-типологическим.
33. Верно ли утверждение, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше стоимость объекта:
a) верно
b) неверно
34. Предоставление склада в аренду в течение 4 лет обеспечит доход 2,4 млн. в год. В конце четвертого года он будет продан за 30 млн. руб. Рассчитайте текущую стоимость доходов, если ставка дисконта для доходов от аренды составляет 9%, а для продажи – 15%.
а. 24;
b. 24,9;
с. 29.
35. Какая стоимость из перечисленных ниже обозначает стоимость воссоздания новой точной копии объекта собственности на базе нынешних цен с использованием точно таких же или очень сходных материалов:
a) полная стоимость замещения;
b) обоснованная рыночная стоимость;
с) ликвидационная стоимость;
d) полная стоимость воспроизводства.
36. Износ в оценочной деятельности – это процесс распределения первоначальной цены актива на весь срок его службы без определения его текущей стоимости:
a) верно;
b) неверно.
37. Восстановительная стоимость недвижимости – это стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т.д.:
a) верно;
b) неверно.
38. Существуют следующие виды износа:
a) физическое устаревание, функциональное устаревание, ускоренный износ;
b) физическое устаревание, функциональное устаревание, устаревание по местоположению, внешнее воздействие;
с) устаревание окружающей среды, неустранимое устаревание, физическое устаревание, долгосрочный износ.
39. Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предполагаемых операционных расходов:
a) действительный валовый доход;
b) платежи по обслуживанию долга;
с) потенциальный валовый доход.
40. Какой из подходов к оценке требует отдельной оценки стоимости земли:
a) Рыночный;
b) Затратный;
с) Доходный;
d) Все перечисленные.
41. Что из ниже перечисленного не является компонентом общего коэффициента капитализации при выведении его с помощью метода кумулятивного построения:
a) безрисковая ставка;
b) премия за низкую ликвидность;
с) премия за риск;
d) премия за управление недвижимостью;
е) все является.
42. Износ может быть разделен на две категории:
a) внутренний и внешний;
b) устранимый и неустранимый;
с) наблюдаемый и рассчитываемый;
d) все перечисленные выше.
43. Для каких объектов недвижимости применим сравнительный подход в оценке их стоимости:
a) офисное здание
b) дворец спорта;
с) школа;
d) все вышеперечисленное.
44. Какова стоимость здания площадью 1200 кв. м, сдаваемого в аренду по ставке 45 ден. Единиц кв. м. / год, если коэффициент капитализации равен 20%, а простой помещений на данном рынке составляет 10% (все расходы несет арендатор)?

- a) 251000
- b) 243000
- c) 264000
- d) 270000

45. Фирма приобрела пять лет назад земельный участок стоимостью 2000 ден. Ед. и построила на нем склад. Строительство склада обошлось тогда фирме в 25000 ден. Ед. В настоящее время аналогичные склады с аналогичными участками в данном районе продаются за 40000 ден. единиц., а свободные (незастроенные) участки – за 3000 ден. Единиц. Какова рыночная стоимость склада с участком в настоящее время:

- a) 40000
- b) 28000
- c) 27000

46. Объект оценки – коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 кв. м большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку 25% к стоимости объекта, наличие гаража – 100000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправки в 8000 руб. Определите стоимость коттеджа:

- a) 1250000
- b) 850000
- c) 750000
- d) 800000

47. Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор:

- a) делением цены продаж на потенциальный или действительный валовый доход;
- b) делением чистого операционного дохода на цену продажи;
- c) делением потенциального валового дохода на действительный валовый доход;
- d) делением действительного валового дохода на действительный валовый доход.

48. Формой какого износа является устаревания конструкции (дизайна):

- a) физического;
- b) функционального;
- c) внешнего;
- d) экономического.

49. Какая стоимость из перечисленных ниже обозначает стоимость воссоздания новой точной копии объекта собственности на базе нынешних цен с использованием точно таких же или очень сходных материалов:

- a) полная стоимость замещения;
- b) обоснованная рыночная стоимость;
- c) ликвидационная стоимость;
- d) полная стоимость воспроизводства.

50) Для какого из следующих активов предприятия ставка капитализации состоит из нормы возврата капитала и нормы дохода на капитал:

- a) коэффициент капитализации земли;
- b) коэффициент капитализации зданий;
- c) коэффициент капитализации машин и оборудования;
- d) все вышеперечисленное;
- e) верно a) и b).

51) Площадь здания, предназначенного для сдачи в аренду, составляет 2000 кв.м, из них 600 кв.м занято арендодателем, остальная площадь сдается по 20 ден. Единиц за кв. м. / месяц, что соответствует рыночной ставке. Средняя недозагрузка помещений – 5%. Эксплуатационные расходы составляют 25% валового дохода. Определите величину чистого операционного дохода для целей оценки рыночной стоимости объекта:

- a) 28500
- b) 342000
- c) 239400
- d) 19950

52) Какой из подходов обычно применяется для оценки недвижимости особого назначения:

- a) подход сравнительного анализа продаж;
- b) затратный подход;
- c) доходный подход;
- d) все вышеперечисленные.

53) Какое из нижеследующих утверждений верно:

- a) рыночная стоимость = ЧОД / ставка капитализации;
- b) ЧОД = ставка капитализации * рыночная стоимость;
- c) Ставка капитализации = ЧОД / рыночная стоимость;
- d) ЧОД = коэффициент капитализации / рыночная стоимость.

54) Что является результатом суммирования ЧОД и предполагаемых издержек:

- a) ДВД;
- b) Платежи по обслуживанию долга;
- c) ПВД.

55) С использованием коэффициента капитализации необходимо оценить четырехзвездочную гостиницу в центральной части города, эксплуатация которой приносит годовой ЧОД 1 300 000 у.е. Имеется информация о недавних продажах аналогичных гостиниц: гостиница 1 была продана за 8 400 000 у.е., ее использование приносит ЧОД в 1 000 000,

гостиница 2 была продана за 8 000 000 у.е., ее использование приносит ЧОД в 1 200 000 у.е., гостиница 3 была продана за 11 550 000 у.е., ее использование приносит ЧОД в 1 500 000 у.е.

- a) 9 780 000;
- b) 8 400 000;
- c) 11 780 000;
- d) 12 000 000.

56) Естественная освещенность территории оцениваемого объекта недвижимости изменяется вследствие затенения от ближайших объектов недвижимости. К какому виду износа относится этот фактор:

- a) исправимому физическому;
- b) неисправимому физическому;
- c) исправимому функциональному;
- d) неисправимому функциональному;
- e) внешнему.

Максимальное количество баллов по каждой текущей аттестации – 28 баллов.

15-28 баллов повышенный уровень

5-15 баллов пороговый уровень

0-5 баллов уровень не сформирован

Дискуссия

Общие понятия, используемые в оценке недвижимости

1. Цели оценки недвижимости.
2. Принципы оценки стоимости недвижимости.
3. Субъекты и объекты оценочной деятельности.
4. Виды стоимости.
5. Содержание основных этапов и стадий оценки.

Критерии оценки ответа

0 баллов - студент не готов или отказывается участвовать в дискуссии, уровень не сформирован.

1 бал - студент дает общую информацию по теме дискуссии и принимает пассивное участие в обсуждении, пороговый уровень.

1,5 балл - студент в основном раскрывает суть проблемы и принимает активное участие в обсуждении, повышенный уровень.

2 балла - студентом дается полный, развернутый ответ на заданный вопрос, высказывает собственное мнение в рамках дискуссии, повышенный уровень.

5.3. Темы письменных работ (эссе, рефераты, курсовые работы и др.)

Темы рефератов, конспектов

1. Земля как недвижимость, принципы наилучшего и наиболее эффективного ее использования.
2. Доходный подход в оценке земли и его применение.
3. Порядок определения стоимости земельного участка.
4. Саморегулируемые организации оценщиков: уникальные разработки по оценке земельных участков в РФ.
5. Современные компьютерное программное обеспечение в оценке недвижимости и земли.
6. Зарубежный опыт оценки земельных участков.
7. Состояние и тенденции развития земельного рынка в России.
8. Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.
9. Кадастровая оценка земель лесного фонда.
10. Кадастровая оценка земель городов и населенных пунктов
11. Оценка земель добывающей промышленности.
12. Рента как особая форма дохода в сельском и лесном хозяйстве.
13. Оценка земельных участков, выводимых из сельскохозяйственного оборота.
14. Доходный подход в оценке недвижимости и его применение.
14. Порядок определения стоимости недвижимости.
15. Зарубежный опыт оценки недвижимости.
16. Состояние и тенденции развития рынка недвижимости в России.
17. Кадастровая оценка недвижимости в России.
18. Оценка земель для целей изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.
19. Конспект ФПС-1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки"
20. Конспект ФСО-2 "Цель оценки и виды стоимости"
21. Конспект ФСО-3 "Требования к отчету об оценке"
22. Конспект ФСО-7 «Оценка недвижимости»
23. Конспект ФСО-4 «Об определении кадастровой стоимости»
24. Конспект ФСО-5 «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения»

Критерии оценки реферата

Знания и умения на уровне установленных компетенций дисциплины (знание фактического материала, усвоение общих представлений, понятий, идей) до 1,5 баллов

Характеристика реализации цели и задач исследования (новизна и актуальность поставленных в реферате проблем, правильность формулирования цели, определения задач исследования, правильность выбора методов решения задач и реализации цели; соответствие выводов решаемым задачам, поставленной цели, убедительность выводов) до 1 балла

Степень обоснованности аргументов и обобщений (полнота, глубина, всесторонность раскрытия темы, логичность и последовательность изложения материала, корректность аргументации и системы доказательств, характер и достоверность примеров, иллюстративного материала, широта кругозора автора, наличие знаний интегрированного характера, способность к обобщению) до 1,5 баллов

Качество и ценность полученных результатов (степень завершенности реферативного исследования, спорность или однозначность выводов) до 1,5 баллов

Оформление работы (работа отвечает основным требованиям к оформлению и использованию цитат; соблюдение лексических, фразеологических, грамматических и стилистических норм русского литературного языка; оформление текста с полным соблюдением правил русской орфографии и пунктуации; соответствие формальным требованиям) до 0,5 баллов

Критерии оценки конспекта

4 балла полнота использования учебного материала. Объём конспекта – 1 тетрадная страница на один раздел или один лист формата А 4. Логика изложения (наличие схем, количество смысловых связей между понятиями). Наглядность (наличие рисунков, символов и пр.; аккуратность выполнения, читаемость конспекта. Грамотность (терминологическая и орфографическая). Отсутствие связанных предложений, только опорные сигналы – слова, словосочетания, символы. Самостоятельность при составлении. повышенный уровень

3 балла использование учебного материала неполное. Объём конспекта – 1 тетрадная страница на один раздел или один лист формата А 4. Недостаточно логично изложено (наличие схем, количество смысловых связей между понятиями). Наглядность (наличие рисунков, символов и пр.; аккуратность выполнения, читаемость конспекта. Грамотность (терминологическая и орфографическая). Отсутствие связанных предложений, только опорные сигналы – слова, словосочетания, символы. Самостоятельность при составлении повышенный уровень

2 балла использование учебного материала неполное. Объём конспекта – менее одной тетрадной страницы на один раздел или один лист формата А 4. Недостаточно логично изложено (наличие схем, количество смысловых связей между понятиями). Наглядность (наличие рисунков, символов, и пр.; аккуратность выполнения, читаемость конспекта. Грамотность (терминологическая и орфографическая). Отсутствие связанных предложений, только опорные сигналы – слова, словосочетания, символы. Самостоятельность при составлении. Неразборчивый почерк. пороговый уровень

0-1 балл Использование учебного материала неполное. Объём конспекта – менее одной тетрадной страницы на один раздел или один лист формата А 4. Отсутствуют схемы, количество смысловых связей между понятиями.

5.4. Оценочные средства для промежуточной аттестации

Вопросы к зачету

1. Земля. Земельный участок. Состав, классификация, категории земель. Территориальное зонирование. Правила землепользования и застройки.
2. Особенности земли как товара. Стоимость и цена земли.
3. Объекты и субъекты оценки. Необходимость и цели оценки стоимости недвижимости.
4. Определение стоимости недвижимости. Виды стоимости.
5. Массовая и единичная оценка объектов недвижимости
6. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
7. Основные группы принципов оценки недвижимости и их взаимосвязь.
8. Подходы к определению стоимости земельного участка. Выбор метода оценки земельного участка.
9. Сравнительный подход к оценке земельных участков
10. Доходный подход к оценке земельных участков
11. Процесс оценки и его этапы.
12. Этапы массовой оценки земель.
13. Построение модели массовой оценки недвижимости.
13. Понятие государственной кадастровой оценки недвижимости.
14. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов.
15. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.
16. Государственная кадастровая оценка земель промышленности и иного специального назначения
17. Государственная кадастровая оценка земель лесного и водного фондов
18. Государственная кадастровая оценка земель рекреационного назначения
19. Применение метода капитализации в оценке недвижимости
20. Оценка недвижимости методом дисконтирования денежных потоков
21. Применение сравнительного подхода в оценке недвижимости
22. Применение затратного подхода в оценке недвижимости
23. Определение износа зданий и сооружений

Критерии оценки:

проиллюстрированы примерами, а также, если в ответе имеются логические ошибки или студент не может проиллюстрировать ответ примерами;
- оценка «не зачтено» выставляется студенту, если он не владеет теоретическим материалом.

6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

6.1. Рекомендуемая литература

6.1.1. Основная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Эл. адрес
Л1.1	Тепман Л. Н., Артамонов В. А	Оценка недвижимости: учебное пособие	Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017	https://www.iprbookshop.ru/81607.html
Л1.2	Коланьков С. В.	Оценка недвижимости: учебник	Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019	http://www.iprbookshop.ru/78734.html

6.1.2. Дополнительная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Эл. адрес
Л2.1	Волкова Т.В., Гребенников А.И., Королев [и др.] С.Ю.	Земельное право: учебное пособие	Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2010	http://www.iprbookshop.ru/1311

6.3.1 Перечень программного обеспечения

6.3.1.1	MS Office
6.3.1.2	Яндекс.Браузер
6.3.1.3	Kaspersky Endpoint Security для бизнеса СТАНДАРТНЫЙ
6.3.1.4	Moodle
6.3.1.5	MS WINDOWS
6.3.1.6	LibreOffice
6.3.1.7	NVDA

6.3.2 Перечень информационных справочных систем

6.3.2.1	База данных «Электронная библиотека Горно-Алтайского государственного университета»
6.3.2.2	Электронно-библиотечная система IPRbooks
6.3.2.3	КонсультантПлюс

7. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

	решение практических задач	
	проблемная лекция	
	дискуссия	

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Номер аудитории	Назначение	Основное оснащение
-----------------	------------	--------------------

229 А1	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	Рабочее место преподавателя. Посадочные места для обучающихся (по количеству обучающихся). Общие географические карты, проектор, ноутбук, раздвижной экран для проектора, кафедра. Шкаф(ы) для хранения учебного оборудования.
219 А1	Компьютерный класс. Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Помещение	Рабочее место преподавателя. Посадочные места для обучающихся (по количеству обучающихся). Компьютеры с доступом в Интернет

9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

<p>МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ЗАДАНИЙ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ</p> <p>Самостоятельная работа студентов включает подготовку к тестированию или опросу, изучение рекомендованной основной и дополнительной литературы.</p> <p>Цель заданий для самостоятельной работы – закрепить полученные знания в рамках тем по учебной дисциплине «Оценка недвижимости».</p> <p>Самостоятельная работа это планируемая учебная и научная работа студентов, выполняемая по заданию преподавателя и под его методическим руководством, но без его непосредственного участия. Содержание самостоятельной работы студентов определяется концепцией учебной дисциплины, ее учебно-методическим обеспечением.</p> <p>На первом занятии производится ознакомление студентов с формой занятий по изучаемому курсу, видах самостоятельной работы и о системе их оценки в баллах; осуществляется помощь студентам составить график самостоятельной работы с указанием конкретных сроков представления выполненной работы на проверку преподавателю.</p> <p>Условно самостоятельную работу студентов можно разделить на обязательную и контролируруемую. Обязательная самостоятельная работа обеспечивают подготовку студента к текущим аудиторным занятиям. Результаты этой подготовки проявляются в активности студента на занятиях и качественном уровне сделанных докладов, рефератов, выполненных практических заданий, тестовых заданий и других форм текущего контроля.</p> <p>Контролируемая самостоятельная работа направлена на углубление и закрепление знаний студента, развитие аналитических навыков по проблематике учебной дисциплины. Подведение итогов и оценка результатов таких форм самостоятельной работы осуществляется во время контактных часов с преподавателем. В ходе выполнения заданий студентом должны быть решены следующие задачи:</p> <ul style="list-style-type: none"> • углублённое знакомство с предметом исследования; • овладение навыками работы с учебной литературой, законодательными и нормативными документами; • выработка умения анализировать и обобщать теоретический и практический материал, использовать результаты анализа для подведения обоснованных выводов и принятия управленческих решений по управлению стоимостью недвижимости. <p>Прежде чем приступить к выполнению самостоятельной работы, студент должен ознакомиться с содержанием рабочей программы. Это необходимо для того, чтобы осмыслить суть предлагаемых работ и круг вопросов, которые предстоит освоить, а также определить место и значимость самостоятельных заданий в общей структуре программы курса «Оценка недвижимости».</p> <p>Методические указания по подготовке тестовых заданий по дисциплине</p>

Тесты и вопросники давно используются в учебном процессе и являются эффективным средством обучения. Тестирование позволяет путем поиска правильного ответа и разбора допущенных ошибок лучше усвоить тот или иной материал.

Предлагаемые тестовые задания разработаны в соответствии с Программой по дисциплине, что позволяет оценить знания студентов по всему курсу. Тесты могут использоваться:

- студентами при подготовке к зачету в форме самопроверки знаний;
- преподавателями для проверки знаний в качестве формы промежуточного контроля на семинарских занятиях;
- для проверки остаточных знаний студентов, изучивших данный курс.

Тестовые задания рассчитаны на самостоятельную работу без использования вспомогательных материалов. То есть при их выполнении не следует пользоваться текстами законов, учебниками, литературой и т.д.

Для выполнения тестового задания, прежде всего, следует внимательно прочитать поставленный вопрос. После ознакомления с вопросом следует приступить к прочтению предлагаемых вариантов ответа. Необходимо прочитать все варианты и в качестве ответа следует выбрать лишь один индекс (цифровое обозначение), соответствующий правильному ответу. Тесты составлены таким образом, что в каждом из них правильным является лишь один из вариантов. Выбор должен быть сделан в пользу наиболее правильного ответа.

Методические рекомендации по подготовке к зачету

Зачёт является неотъемлемой частью учебного процесса и призван закрепить и упорядочить знания студента, полученные на занятиях и самостоятельно. На проведение зачёта отводятся часы занятий по расписанию.

Сдаче зачёта предшествует работа студента на лекционных, практических и семинарских занятиях, а также самостоятельная работа по изучению дисциплины и подготовки. Отсутствие студента на занятиях без уважительной причины и невыполнение заданий самостоятельной работы является основанием для недопущения студента к зачёту.

Подготовка к зачёту осуществляется на основании методических рекомендаций по дисциплине и списка вопросов изучаемой дисциплины, конспектов лекций, учебников и учебных пособий, научных статей, информации среды интернет.