Федеральное агентство морского и речного транспорта

ФГБОУ ВО «ГУМРФ имени адмирала С.О. Макарова»
Котласский филиал
Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования
«Государственный университет морского и речного флота имени адмирала С.О. Макарова»
Котласский филиал ФГБОУ ВО «ГУМРФ имени адмирала С.О. Макарова»

Кафедра Гуманитарных и социально-экономических дисциплин

УТВЕРЖДАЮ

Директор _____ О.В.Шергина

"27" июня 2017 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины Экономика и оценка недвижимости

Направление подготовки: _38.03.01 «Экономика»

Профиль: Бухгалтерский учет, анализ и аудит

Уровень высшего образования: бакалавриат

Форма обучения: очная, заочная

Котлас
2017

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы 38.03.01 «Экономика»

В результате освоения ОПОП бакалавриата обучающийся должен овладеть следующими результатами обучения по дисциплине:

Код компетенции	Результаты освоения ООП (содержание компетенций)	Планируемые результаты освоения дисциплины
ОПК-2	Способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач.	Знать: особенности функционирования рынка недвижимости; подходы и методы оценки недвижимости; особенности процесса оценки недвижимости в условиях современного Российского рынка.
		Уметь: рассчитывать стоимость различных видов недвижимого имущества; определять арендную плату за отдельные виды недвижимости; совершать операции на рынке недвижимости; составлять отчеты по оценке объектов недвижимости.
		Владеть: навыками самостоятельного изучения проблем и получения новых знаний в данной области; навыками профессиональной аргументации при анализе ситуаций в сфере оценки недвижимости.
ПК-2	Способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов.	Знать: подходы и методы оценки недвижимости.
		Уметь: рассчитывать стоимость различных видов недвижимого имущества; определять арендную плату за отдельные виды недвижимости; совершать операции на рынке недвижимости; составлять отчеты по оценке объектов недвижимости.
		Владеть: навыками профессиональной аргументации при анализе ситуаций в сфере оценки недвижимости.

2. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Экономика и оценка недвижимости» относится к вариативной части и изучается на 5 курсе по заочной форме в IX семестре и на 4 курсе по очной форме в VIII семестре.

Дисциплина «Экономика и оценка недвижимости» относится к вариативной части профессионального цикла.

Дисциплина основывается на знании следующих дисциплин: «Микроэкономика», «Макроэкономика», «Ценообразование», «Менеджмент».

Знания, полученные в результате изучения данной дисциплины, позволят экономистам понять экономические отношения, которые возникают в обществе в связи с недвижимостью, а также освоить методические и технологические аспекты оценки недвижимого имущества, принимать обоснованные управленческие решения по оценке объекта недвижимости с учетом основных воздействующих факторов.

Дисциплина «Экономика и оценка недвижимости» является базовой теоретической основой и практическим инструментарием в подготовке бакалавров направления 38.03.01 «Экономика» следующих дисциплин: «Оценка и управление стоимостью бизнеса», «Экономическая оценка инвестиционных проектов».

3. Объем дисциплины в зачетных единицах и виды учебных занятий

Общая трудоемкость дисциплины составляет __3___ з.е.,__108__ час.

Вид учебной работы	Форма обучения					
	Очная			Заочная		
	Всего часов	из них в семестре №		Всего часов	из них в семестре №	
Общая трудоемкость дисциплины	108	108		108	108	
Контактная работа обучающихся с преподавателем, всего	54	54		12	12	
В том числе:						
Лекции	18	18		4	4	
Практические занятия	36	36		8	8	
Лабораторные работы						
Тренажерная подготовка						
Самостоятельная работа, всего	54	54		96	96	
В том числе:						
Курсовая работа / проект						
Расчетно-графическая работа (задание)						
Контрольная работа						
Коллоквиум						
Реферат						
Другие виды самостоятельной работы	54	54		96	96	
Промежуточная аттестация: *зачет*						

4. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

4.1. Содержание разделов (тем) дисциплины

№ п/п	Наименование раздела (темы) дисциплины	Содержание раздела (темы) дисциплины	Объем в часах	
			очная	заочная
1	Понятия, цели и принципы оценки недвижимости	Понятие недвижимости. Стоимость недвижимости и ее основные виды. Основные подходы и принципы оценки недвижимости. Основные этапы процесса оценки недвижимости.	2	0,5
2	Особенности функционирования рынка недвижимости	Общая характеристика рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости. Цели анализа рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости. Определение емкости рынка недвижимости. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с	1	0,5

		промышленным циклом. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала. Влияние рынка капитала на развитие рынка недвижимости. Причины избыточного инвестирования в недвижимость. Уровень риска на рынке недвижимости.		
3	Правовые аспекты оценки недвижимости	Юридическое понятие недвижимого имущества. Право собственности на недвижимость, включая землю. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.	2	0,5
4	Регулирование оценочной деятельности	Основные формы регулирования оценочной деятельности. Международные стандарты оценки. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.	1	0,5
5	Информационное обеспечение при оценке недвижимости, техническая экспертиза и описание	Основные источники информации. Внутренняя и внешняя информация. Компьютерные программы. Информационный массив. Анализ состояния рынка недвижимости. Техническая экспертиза и описание.	2	0,5
6	Доходный подход к оценке недвижимости	Особенности применения доходного подхода. Алгоритм доходного подхода. Метод капитализации доходов. Метод дисконтированных денежных потоков. практика применения доходного подхода.	2	0,5
7	Ипотечно-инвестиционный анализ	Ипотечный кредит, его сущность и основные виды. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита.	2	
8	Сравнительный подход к оценке недвижимости	Особенности применения сравнительного подхода. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода.	2	0,5

		Практика применения сравнительного подхода.		
9	Затратный подход к оценке недвижимости	Общая характеристика затратного подхода. Методы расчета восстановительной стоимости. Расчет стоимости строительства. Определение износа объекта недвижимости.	2	0,5
10	Методы оценки земли	Специфика земельного участка как объекта оценки. Доходный подход к оценке земельных участков. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Затратный подход к оценке земельных участков.	2	
	ИТОГО:		**18**	**4**

4.2. Лабораторные работы (не предусмотрены учебным планом)

4.3. Практические/семинарские занятия

№ п/п	Наименование раздела (темы) дисциплины	Тема занятия	Объем в часах	
			очная	заочная
1	Доходный подход к оценке недвижимости	Особенности применения доходного подхода. Алгоритм доходного подхода. Метод капитализации доходов. Метод дисконтированных денежных потоков. практика применения доходного подхода.	9	2
2	Сравнительный подход к оценке недвижимости	Особенности применения сравнительного подхода. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода. Практика применения сравнительного подхода.	9	2
3	Затратный подход к оценке недвижимости	Общая характеристика затратного подхода. Методы расчета восстановительной стоимости. Расчет стоимости строительства. Определение износа объекта недвижимости.	9	2
4	Методы оценки земли	Специфика земельного участка как объекта оценки.	9	2

		Доходный подход к оценке земельных участков. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Затратный подход к оценке земельных участков.		
	ИТОГО:		**36**	**8**

5. Перечень учебно-методического обеспечения самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

5.1. Самостоятельная работа

№ п/п	Вид самостоятельной работы	Наименование работы и содержание
1	Внеаудиторная самостоятельная работа	Изучение учебной литературы по теме: Понятия, цели и принципы оценки недвижимости. Ответ на контрольные вопросы.
2	Внеаудиторная самостоятельная работа	Изучение учебной литературы по теме: Особенности функционирования рынка недвижимости. Ответ на контрольные вопросы.
3	Внеаудиторная самостоятельная работа	Изучение учебной литературы по теме: Правовые аспекты оценки недвижимости. Ответ на контрольные вопросы.
4	Внеаудиторная самостоятельная работа	Изучение учебной литературы по теме: Регулирование оценочной деятельности. Ответ на контрольные вопросы.
5	Внеаудиторная самостоятельная работа	Изучение учебной литературы по теме: Информационное обеспечение при оценке недвижимости, техническая экспертиза и описание. Ответ на контрольные вопросы.
6	Внеаудиторная самостоятельная работа	Изучение учебной литературы по теме: Доходный подход к оценке недвижимости. Ответ на контрольные вопросы. Решение задач.
7	Внеаудиторная самостоятельная работа	Изучение учебной литературы по теме: Ипотечно-инвестиционный анализ. Ответ на контрольные вопросы. Решение задач.
8	Внеаудиторная самостоятельная работа	Изучение учебной литературы по теме: Сравнительный подход к оценке недвижимости. Ответ на контрольные вопросы. Решение задач.
9	Внеаудиторная самостоятельная работа	Изучение учебной литературы по теме: Затратный подход к оценке недвижимости. Ответ на контрольные вопросы. Решение задач.
10	Внеаудиторная самостоятельная работа	Изучение учебной литературы по теме: Методы оценки земли. Ответ на контрольные вопросы. Решение задач.
11	Внеаудиторная самостоятельная работа	Изучение учебной литературы по теме: Особенности процесса оценки недвижимости в условиях современного Российского рынка. Ответ на контрольные вопросы.

5.1.1. Самостоятельная работа

№	Вид самостоятельной	Наименование работы и содержание

п/п	работы	
1	Подготовка к практическим/семинарским занятиям	Подготовка докладов по теме к практического/семинарского занятия

5.2. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы

№ п/п	Наименование работы, ее вид	Выходные данные	Автор(ы)
1	Экономика недвижимости: учебно-методическое пособие по выполнению практических работ	– СПб.: СПГУВК, 2011. – 76 с.	Курышева Г.М., Гуляевский С.Е.
2	Оценка недвижимости	– М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.	А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой Р.К.

6. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Приведен в обязательном приложении к рабочей программе

7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

а) основная литература

1. Экономика недвижимости, учебник Горемыкин В.А. Юрайт.- 6-е изд., перераб. и доп. - 2011

2. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л.Н. Тепман, В.А Артамонов, . — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. — 591 c. — 978-5-238-02633-6. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/34902.html

б) дополнительная литература

1. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.: ил.

2. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / В.Н. Жигалова. — Электрон. текстовые данные. — Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, Эль Контент, 2012. — 164 c. — 978-5-4332-0037-1. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/13915.html

3. Оценка недвижимости (2-е издание) [Электронный ресурс] : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления (060000) / Л.Н. Тепман. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. — 461 c. — 978-5-238-01152-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/52531.html

4. Жигалова В.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] / В.Н. Жигалова. — Электрон. текстовые данные. — Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, Эль Контент, 2012. — 82 с. — 978-5-4332-0040-1. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/13914.html

8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

№ п/п	Наименование информационного ресурса	Ссылка на информационный ресурс
1	Экономический протал	http://www. http://institutiones.com/
2	Официальный сайт компании “Консультант Плюс»	http://www.consultant.ru
3	Электронная научная библиотека, IPRbooks	http://www.IPRbooks.ru
4	Электронная библиотека Лань	www.lanbook.com
5	Сайт издательства Российской газеты	http://www.rg.ru
6	Образовательный портал ГУМРФ	https://edu.gumrf.ru/

9. Описание материально-технической базы и перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

№ п/п	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Перечень лицензионного программного обеспечения. Реквизиты подтверждающего документа
1	Архангельская обл., г.Котлас, ул.Заполярная, д.19 кабинет №155 «Анализ финансово-хозяйственной деятельности. Финансы, денежное обращение и кредит. Бухгалтерский учет, налогообложение и аудит. Экономика и менеджмент. Экономические дисциплины. Правовое обеспечение профессиональной деятельности. Общеобразовательные дисциплины»	Доступ в Интернет. Комплект учебной мебели (столы, стулья, доска); Переносной проектор Viewsonic PJD5232, переносной ноутбук Dell Latitude 110L; переносной экран, учебно-наглядные пособия	Windows XP Professional (MSDN AA Developer Electronic Fulfillment (Договор №09/2011 от 13.12.2011)); MS Office 2007: Word, Excel, PowerPoint (Лицензия (гос. Контракт № 48-158/2007 от 11.10.2007)); Yandex Браузер (распространяется свободно, лицензия BSD License, правообладатель ООО «ЯНДЕКС»); Adobe Acrobat Reader (распространяется свободно, лицензия ADOBE PCSLA, правообладатель Adobe Systems Inc.).
2	Архангельская обл., г. Котлас, ул. Спортивная, д. 18 Кабинет № 301-а «Гуманитарных и	Доступ в Интернет. Комплект учебной мебели (столы, стулья, доска); проектор Acer X1210K DLP, ноутбук Dell Lati-	Windows XP Professional (MSDN AA Developer Electronic Fulfillment (Договор №09/2011 от 13.12.2011)); MS Office 2007: Word, Excel, PowerPoint (Лицензия (гос. Контракт № 48-158/2007 от

	социальных дисциплин»	tude 110L, экран, учебно-наглядные пособия	11.10.2007)); Yandex Браузер (распространяется свободно, лицензия BSD License, правообладатель ООО «ЯНДЕКС»); Adobe Acrobat Reader (распространяется свободно, лицензия ADOBE PCSLA, правообладатель Adobe Systems Inc.).

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Рекомендации по освоению лекционного материала, подготовке к лекциям.

Лекции являются основным видом учебных занятий в высшем учебном заведении. В ходе лекций преподаватель излагает и разъясняет основные, наиболее сложные понятия темы, а также связанные с ней теоретические и практические проблемы, дает рекомендации на семинарское занятие и указания на самостоятельную работу.

Рекомендации по подготовке к практическим занятиям.

Проведение практических занятий должно быть направлено на углубление и закрепление знаний, полученных на лекциях и в процессе самостоятельной работы. Проведение практических занятий направлено на формирование навыков и умений самостоятельного применения полученных знаний в практической деятельности. Практическое задание предполагает свободный обмен мнениями по избранной тематике. Он начинается со вступительного слова преподавателя, формулирующего цель занятия и характеризующего его основную проблематику. Затем, как правило, заслушиваются сообщения студентов. Обсуждение сообщения совмещается с рассмотрением намеченных вопросов. Поощряется выдвижение и обсуждение альтернативных мнений.

В целях контроля подготовленности студентов преподаватель в ходе занятий может осуществлять текущий контроль знаний в виде тестовых заданий.

Рекомендации по организации самостоятельной работы.

Самостоятельная работа включает изучение учебно-методической литературы, поиск и в сети Интернет публикаций по актуальным вопросам, связанным с проблематикой дисциплины; освоение теоретического материала, подготовку сообщений и докладов по темам в соответствии с программой курса; выполнение проверочных тестов по темам дисциплины, подготовку к зачету.

Зачет проводится в письменной форме. Экзаменационные тесты содержат 60 вопроса (2 варианта по 30 вопроса). Время на подготовку студенту к ответу на поставленные вопросы в тесте составляет 45 минут. Основное содержание ответа излагается в письменном виде на бланке ответа.

При подготовке к экзамену (зачету) необходимо ориентироваться на конспекты лекций, рабочую программу дисциплины, рекомендуемую литературу. Нужно знать, понимать смысл основных понятий и терминов и

уметь его разъяснять; продемонстрировать формируемые в результате освоения дисциплины общекультурные компетенции.

Составитель: к.э.н, ст. преподаватель Ковалева Е.Н.

Зав. кафедрой: к.ф.н., доц. Гарвардт А.Э.

Рабочая программа рассмотрена на заседании кафедры
гуманитарных и социально-экономических дисциплин
и утверждена на 2017/2018 учебный год
Протокол № 9 от «22»июня 2017 г.

Зав. кафедрой: _____ /Гарвардт А.Э./

Федеральное агентство морского и речного транспорта
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«Государственный университет морского и речного флота
имени адмирала С.О. Макарова»**
Котласский филиал ФГБОУ ВО «ГУМРФ имени адмирала С.О. Макарова»

Кафедра Гуманитарных и социально-экономических дисциплин

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

по дисциплине Экономика и оценка недвижимости
(Приложение к рабочей программе дисциплины)

Направление подготовки: 38.03.01 «Экономика»

Профиль Бухгалтерский учет, анализ и аудит

Уровень высшего образования: Бакалавриат

Котлас
2017

1. Перечень компетенций и этапы их формирования в процессе освоения дисциплины

Рабочей программой дисциплины Экономика и оценка недвижимости предусмотрено формирование следующих компетенций:

Код компетенции	Результаты освоения ООП (содержание компетенций)	Планируемые результаты освоения дисциплины
ОПК-2	Способность осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач.	*Знать*: особенности функционирования рынка недвижимости; подходы и методы оценки недвижимости; особенности процесса оценки недвижимости в условиях современного Российского рынка.
		Уметь: рассчитывать стоимость различных видов недвижимого имущества; определять арендную плату за отдельные виды недвижимости; совершать операции на рынке недвижимости; составлять отчеты по оценке объектов недвижимости.
		Владеть: навыками самостоятельного изучения проблем и получения новых знаний в данной области; навыками профессиональной аргументации при анализе ситуаций в сфере оценки недвижимости.
ПК-2	Способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов.	*Знать*: подходы и методы оценки недвижимости.
		Уметь: рассчитывать стоимость различных видов недвижимого имущества; определять арендную плату за отдельные виды недвижимости; совершать операции на рынке недвижимости; составлять отчеты по оценке объектов недвижимости.
		Владеть: навыками профессиональной аргументации при анализе ситуаций в сфере оценки недвижимости.

2. Паспорт фонда оценочных средств для проведения текущей и промежуточной аттестации обучающихся

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1	Понятия, цели и принципы оценки недвижимости	*З(ОПК-2)* *У(ОПК-2)*	Тестирование, зачет
2	Особенности функционирования рынка недвижимости	*З(ОПК-2)* *У(ОПК-2)*	Устный опрос, зачет
3	Правовые аспекты оценки недвижимости	*З(ОПК-2)* *У(ОПК-2)*	Тестирование, зачет
4	Регулирование оценочной деятельности	*З(ОПК-2)* *У(ОПК-2)*	Тестирование, зачет
5	Информационное обеспечение при оценке недвижимости, техническая экспертиза и описание	*З(ОПК-2)* *У(ОПК-2)*	Устный опрос, зачет
6	Доходный подход к оценке недвижимости	*З(*ПК-2*)* *У(*ПК-2*)* *В (*ПК-2)	Устный опрос, тестирование, ПКЗ 1, зачет
7	Ипотечно-инвестиционный анализ	*З(ОПК-2)* *У(ОПК-2)*	Тестирование, зачет
8	Сравнительный подход к оценке недвижимости	*З(*ПК-2*)* *У(*ПК-2*)* *В (*ПК-2)	Устный опрос, ПКЗ 2, зачет
9	Затратный подход к оценке недвижимости	*З(*ПК-2*)* *У(*ПК-2*)* *В (*ПК-2)	Устный опрос, ПКЗ 3, зачет
10	Методы оценки земли	*З(*ПК-2*)* *У(*ПК-2*)* *В (*ПК-2)	Тестирование, ПКЗ 4, зачет

3. Критерии оценивания результата обучения по дисциплине и шкала оценивания

Результат обучения по дисциплине	Критерии оценивания результата обучения по дисциплине и шкала оценивания по дисциплине				Процедура оценивания
	2	**3**	**4**	**5**	
	не зачтено	**зачтено**			
З1 (ОПК-2) ***Знать*** особенности функционирования рынка недвижимости; подходы и методы оценки недвижимости; особенности процесса оценки недвижимости в условиях современного Российского рынка.	Отсутствие знаний или фрагментарные представления об особенностях функционирования рынка недвижимости; подходах и методах оценки недвижимости; особенностях процесса оценки недвижимости в условиях современного Российского рынка.	Неполные представления об особенностях функционирования рынка недвижимости; подходах и методах оценки недвижимости; особенностях процесса оценки недвижимости в условиях современного Российского рынка.	Сформированные, но содержащие отдельные пробелы представления об особенностях функционирования рынка недвижимости; подходах и методах оценки недвижимости; особенностях процесса оценки недвижимости в условиях современного Российского рынка.	Сформированные систематические представления об особенностях функционирования рынка недвижимости; подходах и методах оценки недвижимости; особенностях процесса оценки недвижимости в условиях современного Российского рынка.	устный опрос, тестирование, зачет
У1 (ОПК-2) ***Уметь*** рассчитывать стоимость различных видов недвижимого имущества; определять арендную плату за отдельные виды недвижимости; совершать операции на рынке недвижимости; составлять отчеты по оценке объектов недвижимости.	Отсутствие умений или фрагментарные умения рассчитывать стоимость различных видов недвижимого имущества; определять арендную плату за отдельные виды недвижимости; совершать операции на рынке недвижимости; составлять отчеты по оценке объектов недвижимост	В целом удовлетворительные, но не систематизированные умения рассчитывать стоимость различных видов недвижимого имущества; определять арендную плату за отдельные виды недвижимости; совершать операции на рынке недвижимости; составлять отчеты по оценке	В целом удовлетворительные, но содержащие отдельные пробелы умения рассчитывать стоимость различных видов недвижимого имущества; определять арендную плату за отдельные виды недвижимости; совершать операции на рынке недвижимости; составлять отчеты по	Сформированные умения рассчитывать стоимость различных видов недвижимого имущества; определять арендную плату за отдельные виды недвижимости; совершать операции на рынке недвижимости; составлять отчеты по оценке объектов недвижимости.	устный опрос, тестирование, зачет

	и	объектов недвижимости	оценке объектов недвижимости		
В1 (ОПК-2) ***Владеть*** навыками самостоятельного изучения проблем и получения новых знаний в данной области; навыками профессиональной аргументации при анализе ситуаций в сфере оценки недвижимости.	Отсутствие владения или фрагментарные владения навыками самостоятельного изучения проблем и получения новых знаний в данной области; навыками профессиональной аргументации при анализе ситуаций в сфере оценки недвижимости	В целом удовлетворительные, но не систематизированные владения/ применения навыков работы с навыками самостоятельного изучения проблем и получения новых знаний в данной области; навыками профессиональной аргументации при анализе ситуаций в сфере оценки недвижимости	В целом удовлетворительные, но содержащее отдельные пробелы владения/ применения навыков работы с навыками самостоятельного изучения проблем и получения новых знаний в данной области; навыками профессиональной аргументации при анализе ситуаций в сфере оценки недвижимости	Сформированные умения навыками работы с навыками самостоятельного изучения проблем и получения новых знаний в данной области; навыками профессиональной аргументации при анализе ситуаций в сфере оценки недвижимости	устный опрос, тестирование, зачет
З1 (ПК-2) ***Знать*** подходы и методы оценки недвижимости.	Отсутствие знаний или фрагментарные представления о подходах и методах оценки недвижимости	Неполные представления о подходах и методах оценки недвижимости.	Сформированные, но содержащие отдельные пробелы представления о подходах и методах оценки недвижимости	Сформированные систематические представления о подходах и методах оценки недвижимости	устный опрос, тестирование, зачет
У1 (ПК-2) ***Уметь*** рассчитывать стоимость различных видов недвижимого имущества; определять арендную плату за отдельные виды недвижимости; совершать операции на рынке	Отсутствие умений или фрагментарные умения рассчитывать стоимость различных видов недвижимого имущества; определять арендную плату за отдельные виды	В целом удовлетворительные, но не систематизированные умения рассчитывать стоимость различных видов недвижимого имущества; определять арендную плату за	В целом удовлетворительные, но содержащие отдельные пробелы умения рассчитывать стоимость различных видов недвижимого имущества; определять арендную	Сформированные умения рассчитывать стоимость различных видов недвижимого имущества; определять арендную плату за отдельные виды недвижимости; совершать	устный опрос, тестирование, ПКЗ 1, ПКЗ 2, ПКЗ 3, ПКЗ 4, зачет

недвижимости; составлять отчеты по оценке объектов недвижимости.	недвижимости; совершать операции на рынке недвижимости; составлять отчеты по оценке объектов недвижимости	отдельные виды недвижимости; совершать операции на рынке недвижимости; составлять отчеты по оценке объектов недвижимости	плату за отдельные виды недвижимости; совершать операции на рынке недвижимости; составлять отчеты по оценке объектов недвижимости	операции на рынке недвижимости; составлять отчеты по оценке объектов недвижимости.	
В1 (ПК-2) ***Владеть*** навыками профессиональной аргументации при анализе ситуаций в сфере оценки недвижимости.	Отсутствие владения или фрагментарные владения навыками профессиональной аргументации при анализе ситуаций в сфере оценки недвижимости	В целом удовлетворительные, но не систематизированные владения применения навыков профессиональной аргументации при анализе ситуаций в сфере оценки недвижимости	В целом удовлетворительные, но содержащее отдельные пробелы владения/ применения навыков профессиональной аргументации при анализе ситуаций в сфере оценки недвижимости	Сформированные умения навыками профессиональной аргументации при анализе ситуаций в сфере оценки недвижимости	устный опрос, тестирование, ПКЗ 1, ПКЗ 2, ПКЗ 3, ПКЗ 4, зачет

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

1. Вид текущего контроля: Тестирование

Тема: «Понятия, цели и принципы оценки недвижимости»

Перечень тестовых заданий для текущего контроля знаний

Время проведения теста: _25__ минут

1. К правовым документам, регулирующим оценочную деятельность РФ относятся:

а лицензии на осуществление оценочной деятельности

б Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ»

в стандарты оценки обязательные к применению

г Федеральные стандарты оценки

д стандарты общественных организаций

е международные стандарты оценки

ж европейские стандарты оценки

2. Регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков осуществляется:

а федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации

б общественными организациями

в региональными органами исполнительной власти

г органами местного самоуправления

3. Основные понятия оценочной деятельности прописаны в:

а ФЗ «Об оценочной деятельности»

б Федеральных стандартах оценки

в Гражданском кодексе РФ

г в Постановлении Правительства РФ №519

4. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» регулирует следующие функции:

а основания для осуществления оценочной деятельности

б гражданские правоотношения

в сделки купли-продажи

г взаимоотношения саморегулируемых организаций

5. Объектами оценочной деятельности являются:

а отдельные материальные объекты (вещи)

б имущество лица (движимое или недвижимое имущество)

в право собственности или иные вещные права

г права требования

д обязательства (долги)

е работы, услуги, информация

6. Имущество предприятия может быть … частью:

а активной

б пассивной

в функциональной

г хозяйственной

д вспомогательной

е рабочей

7. Субъектами оценочной деятельности являются:

а физические лица, имеющие специализированное оценочное образование

б физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавших свою ответственность

в физические лица, осуществляющие частную оценочную практику

г физические лица, работающие в оценочных компаниях

д органы исполнительной власти РФ, субъектов РФ, муниципальных образований

е клиенты оценочных компаний

8. Освобождение члена саморегулируемой организации оценщиков от обязанности внесения взносов в компенсационный фонд:

а допускается

б допускается только в зачет требований оценщика к саморегулируемой организации оценщиков

в допускается по согласованию с саморегулируемой организации оценщиков

г не допускается

д допускается, но на период не более 12 месяцев

9. Оценщик имеет право:

а применять самостоятельно методы проведения оценки

б требовать от заказчика при проведении оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки

в разглашать информацию об объекте оценке третьим лицам

г запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки

д привлекать по мере необходимости к участию в проведении оценки экспертов

е отказаться от проведения оценки объекта оценки

ж требовать от Заказчика информацию об объекте оценки не касающуюся оценки

10. Оценщик обязан:

а быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков

б обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки

в сохранять экземпляр отчета об оценки в течение 5 лет

г проводить оценку на основании устной договоренности

д привлекать к процедурам оценки экспертов

е иметь лицензию на осуществление оценочной деятельности

11. Процедуры оценки состоят из следующих этапов:

а заключение договора на оценку

б сбора и анализа информации, необходимой для проведения оценки

в обязательного выезда к заказчику услуг по оценке

г применения подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

д определение итоговой величины стоимости объекта оценки

е обязательного согласование величины полученной стоимости

ж передачи информации о проведенной оценке в национальный совет по оценочной деятельности

12. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость предприятия определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретено другое предприятие с эквивалентной полезностью, называется:

а замещения

б соответствия потребностями рынка

в ожидания

г остаточной производительности

д предельной производительности

13. Методообразующий принцип, заложенный при определении стоимости в рамках доходного подхода:

а доходности
б экономической целесообразности использования
в замещения
г сравнения
д воспроизводства
е ожидания

14. Экономический принцип, когда чистая отдача увеличивается быстрее роста затрат, называется:

а факторов производства
б пропорциональности
в предельной производительности
г спроса и предложения
д конкуренции

15. К принципам, основанным на представлениях собственника, относятся принципы:

а конкуренции
б замещения
в вклада
г ожидания

16. Принцип, подразумевающий определение текущей стоимости дохода, который может быть получен в будущем:

а альтернативности
б замещения
в ожидания
г сбалансированности

17. Подход, к оценке стоимости предприятий, основанный на принципе ожидания:

а сравнительный
б затратный
в доходный
г сравнительный, затратный и доходный

18. Саморегулируемая организация оценщиков это … организация созданная в целях регулирования и контроля:

а оценочной деятельности, объединяющая оценщиков на условиях членства
б оценочной деятельности, объединяющая заказчиков оценочных услуг
в деятельности, связанной с экспертизой отчетов об оценке.

Тема: «Ипотечно-инвестиционный анализ»

Перечень тестовых заданий для текущего контроля знаний

Время проведения теста: _45__ минут

1. Стоимость бизнеса (предприятия) для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:

а) стоимостью действующего предприятия;

б) инвестиционной стоимостью;

в) обоснованной рыночной стоимостью;

г) балансовой стоимостью.

2. Что из нижеперечисленного не соответствует определению ликвидационной стоимости:

а) стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности;

б) разность между выручкой от продажи активов предприятия по отдельности;

в) стоимость, рассчитанная по конкретному факту;

г) стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора;

д) стоимость, рассчитанная для предприятия, которое находится в состоянии банкротства.

3. Экономический принцип, гласящий, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов тот, который имеет наименьшую цену, пользуется наибольшим спросом, является принципом:

а) замещения; б) соответствия;

в) прогрессии и регрессии; г) полезности.

4. Оценка стоимости собственного капитала по методу стоимости чистых активов получается в результате:

а) оценки основных активов;

б) оценки всех активов компании;

в) оценки всех активов компании за вычетом всех ее обязательств;

г) ничего из вышеперечисленного.

5. Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предполагаемых операционных расходов:

а) действительный валовой доход;

б) платежи по обслуживанию долга;

в) потенциальный валовой доход.

6. Что из нижеследующего не является компонентом общего коэффициента капитализации при выведении его с помощью метода кумулятивного построения:

а) безрисковая ставка; б) премия за низкую ликвидность;

в) премия за риск; г) премия за управление недвижимостью;

д) все является.

7. Какой из подходов к оценке требует отдельной оценки стоимости земли:

а) рыночный; б) затратный; в) доходный; г) все перечисленные.

8. Определение стоимости гудвила исчисляется на основе:

а) оценки избыточных прибылей;

б) оценки нематериальных активов;

в) оценки стоимости предприятия как действующего;

г) всего вышеперечисленного;

д) верно а) и б).

9. Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор:

а) делением цены продаж на потенциальный или действительный валовой доход;

б) делением чистого операционного дохода на цену продажи;

в) делением потенциального валового дохода на действительный валовой доход;
г) делением действительного валового дохода на единицу продаж.

10. В какую из статей обычно не вносятся поправки при корректировке баланса в целях определения стоимости чистых активов:

а) основные средства; б) дебиторская задолженность;
в) запасы; г) денежные средства.

11. Рост коэффициента абсолютной ликвидности показывает:

а) снижение кредитоспособности;
б) увеличение оборачиваемости средств;
в) увеличение кредитоспособности;
г) повышение уровня самофинансирования.

12. Каким с позиции кредитоспособности является предприятие, если его коэффициент абсолютной ликвидности составляет 0,99?

а) кредитоспособным;
б) ограниченно кредитоспособным;
в) некредитоспособным.

13. Чтобы составить мнение о финансовом положении компании в определенный момент времени, следует изучить ее:

а) рекламный проспект; б) балансовый отчет;
в) счет прибылей и убытков; г) годовой отчет.

14. Что относится к нематериальным активам:

а) книги; б) денежные переводы в пути;
в) репутация фирмы; г) акции.

15. На какие группы основных фондов не начисляются амортизационные отчисления:

а) передаточные устройства;
б) инструмент;
в) земельные участки;
г) производственный и хозяйственный инвентарь.

16. Предприятие считается банкротом, если:

а) оно не способно удовлетворять требования кредиторов;
б) его обязательства превышают его активы (имущество);
в) оно некредитоспособно;
г) арбитражный суд признал его банкротом.

17. Рост коэффициента автономии по данным бухгалтерской отчетности свидетельствует:

а) об увеличении степени финансовых затруднений;
б) о снижении риска финансовых затруднений;
в) о кредитоспособности;
г) об эффективности использования финансовых ресурсов.

18. Владельцы обыкновенных акций получают часть дохода акционерного общества в форме:

а) процента; б) заработной платы;
в) дивидендов; г) увеличения стоимости капитала.

19. Какой принцип лежит в основе затратного подхода:

а) иерархии; б) равновесия; в) конкуренции; г) замещения.

20. Формой какого износа является устаревание конструкции (дизайна):

а) физического; б) функционального;
в) внешнего; г) экономического.

21. Износ может быть разделен на две категории:

а) внутренний и внешний;
б) устранимый и неустранимый;

в) наблюдаемый и рассчитываемый;

г) все перечисленное выше.

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

а) полная стоимость замещения;

б) обоснованная рыночная стоимость;

в) ликвидационная стоимость;

г) полная стоимость воспроизводства.

23. Является ли муниципальная собственность разновидностью государственной собственности? а) да; б) нет.

24. В какой момент сделки купли-продажи недвижимости к покупателю переходит право собственности на предмет сделки?

а) в момент подписания акта сдачи-приемки;

б) в момент фактической передачи;

в) в момент государственной регистрации.

25. Какое из нижеперечисленных определений является синонимом понятия стоимость в обмене?

а) собственная стоимость;

б) стоимость для конкретного пользователя;

в) ликвидационная стоимость;

г) рыночная стоимость.

26.Какое из нижеперечисленных определений является синонимом понятия «стоимость в пользовании»?

а) балансовая стоимость;

б) стоимость для конкретного пользователя;

в) ликвидационная стоимость;

г) рыночная стоимость.

27. Какой подход к оценке собственности основан на экономическом принципе ожидания?

а) сравнительный; б) затратный; в) доходный.

28. Что из нижеперечисленного не входит в определение инвестиционной стоимости:

а) стоимость для конкретного пользователя;

б) субъектная стоимость;

в) наиболее вероятная цена;

г) стоимость при определенных целях инвестирования.

29. Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости должно удовлетворять следующим критериям:

а) физическая возможность; б) правомочность;

в) экономическая осуществимость; г) максимальная продуктивность;

д) все вышеперечисленное.

30. 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.: а) верно; б) не верно.

31. Наилучшее и наиболее эффективное использование необходимо определить:

а) для незастроенного участка;

б) для участка с улучшениями;

в) все вышеперечисленное.

32. Что наиболее точно характеризует правильные действия оценщика при определении окончательной стоимости объекта?

а) усреднение показателей стоимости, полученных тремя подходами;

б) принятие в качестве окончательной величины стоимости максимального значения;

в) принятие во внимание степени достоверности и уместности использования каждого из методов.

33. Дата оценки имущества:

а) дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества;

б) дата заключения контракта на услуги по оценке;

в) дата сдачи отчета об оценке;

г) дата, на которую запланирована продажа объекта оценки.

34. Ликвидационная стоимость имущества:

а) стоимость имущества при его вынужденной продаже;

б) сметная стоимость ликвидации (уничтожения) объекта оценки.

35. Предприятие выступает как

а) объект различных сделок;

б) субъект различных сделок;

в) и то и другое.

36. Под правомочием владения понимается:

а) возможность содержать имущество в своем хозяйстве;

б) возможность эксплуатации имущества с целью получения выгоды;

в) возможность изменения принадлежности имущества, его состояния или назначения;

37. При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:

а) метод прямой капитализации;

б) метод дисконтированных денежных потоков;

в) оба эти метода.

Тема: «Правовые аспекты оценки недвижимости»

Перечень тестовых заданий для текущего контроля знаний

Время проведения теста: _40__ минут

1. К недвижимому имуществу (недвижимости) по законодательству РФ относятся:

а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения;

б) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы;

в) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

2. Какие из перечисленных ниже прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации:

а) право собственности; б) право хозяйственного ведения;

в) право оперативного управления; г) ипотека;

д) сервитут; е) все вышеперечисленное.

3. Право собственности на земельный участок распространяется на:

а) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;

б) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения, находящиеся под ним полезные ископаемые и другие природные ресурсы;

в) поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся в границах этого участка.

4. Из нижеперечисленных утверждений отметьте только те, которые являются, неправильными на Ваш взгляд:

а) сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком;

б) сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;

в) обременение земельного участка сервитутом лишает собственника участка права распоряжения этим участком;

г) собственник участка, обремененного сервитутом, вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком, которая может быть учтена в расчете совокупного дохода;

д) сервитутом не могут обременяться здания и сооружения.

5. Признается ли недвижимостью в законодательстве РФ предприятие?

а) нет, не признается;

б) да, признается, как имущественный комплекс в целом.

6. Государственный земельный кадастр содержит информацию:

а) о землях, находящихся в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных властей;

б) о категориях земель, качественных характеристиках и народнохозяйственной ценности земель;

в) о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам;

г) о категориях земель, качественных характеристиках и народно хозяйственной ценности земель, а также о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам.

7. Составными частями нормы права являются:

а) гипотеза; б) диспозиция; в) санкция; г) все вышеперечисленное.

8. Статья 10 «Обязательные требования к договору» Федерального Закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» гласит: «...Договор должен содержать: основания заключения договора; вид объекта оценки; вид определяемой стоимости(стоимостей) объекта оценки; денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки; сведения о страховании гражданской ответственности оценщика...». Эта статья относится к:

а) диспозитивному виду норм права;

б) императивному виду норм права;

в) запрещающему виду норм права.

9. Гражданское право:

а) регулирует отношения охраны общественной безопасности и общественного порядка, защиты жизни и здоровья граждан;

б) регулирует имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения;

в) регулирует отношения в сфере государственного управления, как между государственными органами, так и между государством и гражданами.

10. В соответствии со ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» право собственности содержит:

а) право владения, право применения, право пользования и право распоряжения;

б) право владения, право распоряжения и право управления;

в) право пользования, право владения и право распоряжения.

11. Способы приобретения права собственности могут быть:

а) первоначальные; б) производные;

в) последовательные; г) все вышеперечисленные.

12. Ответчиком по негаторному иску является:

а) лицо, которое незаконно добросовестно или недобросовестно владеет имуществом;

б) лицо, которое своим противоправным поведением не дает возможности собственнику осуществлять свои правомочия в пол ном объеме.

13. Срок исковой давности по вендикационному иску составляет:

а) 3 года; б) 5 лет; в) 15 лет; г) срок не ограничен.

14. В качестве ограничения (обременения) объекта недвижимого имущества могут выступать:

а) сервитут; б) аренда; в) арест; г) ипотека; д) все вышеперечисленное.

15. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется:

а) по месту нахождения недвижимого имущества;

б) по месту регистрации собственника недвижимого имущества.

16. При несоответствии записей на бумажном и магнитном носителях в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним приоритет имеет:

а) запись на бумажном носителе;

б) запись на магнитном носителе.

17. При несоответствии записей Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и правоустанавливающего документа приоритет имеет:

а) Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

б) правоустанавливающий документ.

18. Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в целом осуществляется:

а) по месту нахождения земельных участков и объектов недвижимого имущества, входящих в состав предприятия;

б) по месту фактического нахождения предприятия;

в) по месту регистрации предприятия как юридического лица.

19. В соответствии с ГК РФ в случае аренды здания или сооружения подлежат государственной регистрации договора аренды, заключенные на срок:

а) не менее года; б) более 3 лет; в) более 1 месяца.

20. В соответствии с ФЗ «0б оценочной деятельности в РФ» права, требования и обязательства (долги):

а) относятся к объектам оценки; б) не относятся к объектам оценки.

21. В соответствии с ФЗ «0б обществах с ограниченной ответственностью» вклад в уставный капитал общества должен оцениваться независимым оценщиком, если номинальная стоимость (увеличение номинальной стоимости) доли участника общества в уставном капитале общества, оплачиваемой неденежным вкладом, составляет более:

а) 200 МРОТ; б) 350 МРОТ; в) 100 МРОТ.

22. Договор на проведение оценочных работ:

а) может быть заключен в устной форме;

б) заключается только в письменной форме и не требует нотариального

удостоверения;

в) заключается только в письменной форме и требует обязательного нотариального удостоверения.

23. Оценщик обязан хранить копии составленных отчетов в течение:

а) трех лет; б) пяти лет; в) одного года.

24. Размер оплаты оценщику за проведение оценки некоторого объекта оценки может быть указан в договоре на проведение оценочных работ следующим образом:

а) $ 300;

б) 1,5% от итоговой величины стоимости оцениваемого объекта;

в) 10 000 руб.

25. Международные стандарты оценки МСО 2000:

а) носят рекомендательный характер;

б) имеют силу закона и обязательны к применению.

Тема: «Регулирование оценочной деятельности»

Перечень тестовых заданий для текущего контроля знаний

Время проведения теста: _35__ минут

1. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность:

а субъектов оценочной деятельности

б клиентов оценочных компаний

в лиц, имеющих высшее образование

г эксплуатационных служб предприятия, отвечающих за правильную эксплуатацию оцениваемого имущества

д лиц, имеющих опыт работы со сделками купли-продажи

2. Проведение оценки начинается с:

а сбора и анализа информации, необходимой для проведения оценки

б применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

в заключения договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

г направления задания на оценку

3. Задание на оценку не содержит следующую информацию:

а имущественные права на объект оценки

б цель оценки

в сумму вознаграждения оценщика

г предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

д вид стоимости

е дата оценки

ж срок проведения оценки

4. Основание для проведения оценки:

а договор, заключенный в простой письменный форме

б устное соглашение

в официальное письмо Заказчика

г требование бухучета

5. Оценка рыночной стоимости помогает принять правильное решение при:

а принятии управленческого решения

б совершении сделки купли-продажи

в подписании договора на оценку

г составлении отчета об оценки

д осмотре объекта оценки

е эксплуатации объекта оценки

6. В соответствии с действующим законодательством, Оценщик имеет права осуществлять оценочную деятельность:

а занимаясь частной практикой

б на основании трудового договора между Оценщиком и юридическим лицом

в на основании рекомендации саморегулируемой организации

г после заключения договора со страховой компанией

д не имея частной практики

е после заключения трудового договора с некоммерческой организацией

7. Согласно Федеральным стандартам оценки при проведении оценки Оценщик обязан использовать:

а методы оценки, перечисленные в Международных стандартах оценки

б по своему усмотрению один из трех подходов – затратный, сравнительный или доходный, руководствуясь при выборе экспертными суждением и профессиональными навыками

в затратный, сравнительный и доходный подходы (или обосновать отказ от использования)

г затратный и доходный подход

8. Согласно Федеральным стандартам оценки, срок экспозиции объекта оценки – это период времени с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) до даты:

а постановки на баланс

б совершения сделки с ним

в определения стоимости

г составления отчета об оценки

д подписания договора на оценку

9. В настоящее время в России контроль за оценочной деятельностью осуществляется с использованием:

а лицензирования

б саморегулирования

в регулирующих органов

г заказчиков оценочных услуг

д оценочных компаний

10. В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» договор на проведение оценки должен содержать сведения о:

а виде стоимости имущества

б размере денежного вознаграждения за проведение оценки

в объекте оценки

г размере денежного вознаграждения привлекаемых экспертов

д юридическом лице, при котором оценщик имеет аккредитацию

е личных достижениях Оценщика

11. Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком, если он является:

а учредителем

б собственником

в акционером

г должностным лицом Заказчика

д независимым лицом

е родственником Заказчика

12. Договор на проведение оценочных работ по оценке заключается:

а в устной форме

б в письменной форме и не требует нотариального удостоверения

в заключается только в письменной форме и требует обязательного нотариального удостоверения

г на усмотрение сторон

13. Цель оценки это:

а определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку

б итоговая величина стоимости объекта оценки

в дата оценки

г дата составления отчета об оценки

д согласование результата оценки с Заказчиком

14. Целью оценки является:

а определение рыночной стоимости объекта оценки

б определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку

в подготовка отчета об оценке

г выполнение всех работ, оговоренных в договоре на проведение оценки

д получение стоимостной оценки, удовлетворяющей требованиям заказчика

15. Оценщик одновременно может быть членом саморегулируемых организаций:

а нескольких

б не более двух

в одной

г нескольких, но не более одной для каждого вида оцениваемого имущества

д данный вопрос не регулируется нормативными документами

16. Может ли оценщик при проведении оценки привлекать экспертов:

а нет

б по согласованию с заказчиком

в в отдельных, оговоренных в законодательстве случаях

г при условии, если оценщик укажет в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обоснует необходимость их привлечения

д при условии, что привлекаемые эксперты состоят в той же СРО, что и оценщик

17. Может ли оценщик при проведении оценки использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки:

а нет

б может по согласованию с заказчиком

в может, предварительно уведомив заказчика и СРО

г может при условии, если эти события оказывают существенное влияние на результаты оценки

д подобный случай не регулируется ФСО

18. Проведение оценки является обязательным:

а при национализации имущества

б при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки

в при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд

г в связи с передачей находящихся в федеральной собственности земельных участков для формирования имущества Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства

19. Результат оценки может использоваться при:

а при передаче в аренду или залог

б при внесении в уставный капитал

в при реорганизации предприятий

20. Оценщик вправе отказаться от проведения оценки, если:

а заказчик не предоставил необходимую информацию об объекте оценки

б заказчик нарушил условия договора

в заказчик не обеспечил соответствующие договору условия работы

г заключив договор на проведение оценки, оценщик не вправе отказываться от проведения оценки

21. Оценка бизнеса осуществляется с целью:

а повышения эффективности текущего управления предприятием

б купли-продажи акций

в принятия управленческого решения

г купли – продажи предприятия ее владельцем целиком или по частям

д реструктуризации предприятия

е какой-либо части активов предприятия

22. Оценка стоимости отдельных элементов имущества предприятия проводится с целью:

а продажи какой-либо части недвижимости

б получения кредита под залог части недвижимости

в страхование недвижимого имущества и определение в связи с этим стоимости страхуемого имущества

г передача недвижимости в аренду

д оформление части недвижимости в качестве вклада в уставный капитал другого создаваемого предприятия

е определения стоимости пакета акций предприятия

23. Оценка стоимости оборудования проводится с целью:

а продажи некоторых единиц оборудования по ряду причин

б оформление залога для обеспечения сделки по кредиту

в страхования

г передаче машин и оборудования в аренду

д передачи машин и оборудования в качестве вклада в уставный капитал другого предприятия

е определения величины кадастровой стоимости

24. Оценка стоимости фирменного знака с целью:

а совершения сделки купли-продажи

б предоставление франшизы новым компаньонам

в определение ущерба нанесенного деловой репутации предприятия незаконными действиями со стороны других предприятий

г использование их в качестве вклада в уставный капитал

д определение стоимости нематериальных активов, гудвилла для общей оценки стоимости предприятия

е определения морального устаревания.

Тема: «Понятие, цели и принципы оценки недвижимости»

Перечень тестовых заданий для текущего контроля знаний

Время проведения теста: _45__ минут

1. Возрождение современной оценки в России:

а 1992-1993 г.

б 1990 г.

в 1995 г.

г 1998 г.

д 2001-2002 г.

2. Создание первой общероссийской организации оценщиков:
а 1993 г.
б 1990 г.
в 1995 г.
г 2001 г.
д 2004 г.
3. Изначально, регулирование оценочной деятельностью осуществлялось:
а Государством
б оценщиками
в заказчиками на оценку
г риэлторами
д банками
4. Лицензирование оценочной деятельности в России отменено с:
а первого июля 2006 года
б двадцать седьмого июля 2006 года
в двадцатого июля 2007 года
г первого января 2008 года
5. Национальный совет по оценочной деятельности образуется:
а оценщиками
б оценочными компаниями
в государственными органами
г заказчиками услуг по оценке
д экспертами
е саморегулируемыми организациями
6. Национальный совет по оценочной деятельности образован для целей:
а формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности
б выработки единой позиции оценщиков по вопросам регулирования их деятельности
в координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков
г взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с федеральными органами государственной власти
д взаимодействия заказчиков оценочных услуг
7. Национальный совет – это организация:
а некоммерческая, созданная саморегулируемыми организациями оценщиков
б коммерческая, регулирующая взаимоотношения оценщиков с заказчиками
г некоммерческая, регулирующая компенсационный фонд оценщиков
д некоммерческая, созданная заказчиками услуг по оценке
8. Учредителями национального совета являются:
а саморегулируемые организации оценщиков
б оценщики, осуществляющие свою деятельность на основании трудовых договоров с юридическими лицами
в кредитные организации
г образовательные учреждения
д клиенты оценочных компаний
9. Международные стандарты оценки разрабатываются:
а международным комитетом по стандартам оценки (IVSC)
б международной организаций, объединяющей профессиональные организации оценщиков боле 50 стран мира
в министерством экономического развития РФ
г саморегулируемыми организациями оценщиков
д Российским обществом оценщиков

10. Одной из основных задач международного комитета по стандартам оценки является достижение согласованности между:

а национальными стандартами оценки и стандартами международного сообщества

б стандартами оценки Европпы и стандартами США

в Федеральными стандартами оценки и стандартами США

г Федеральными стандартами оценки и стандартами Европпы

11. Федеральные стандарты оценки разработаны с учетом:

а международных стандартов оценки

б только стандартов оценки США

в стандартов оценки Европпы

г требований саморегулируемых организаций оценщиков

д требований заказчиков услуг по оценки

12. Нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ:

а Федеральные стандарты оценки

б Федеральный закон об оценочной деятельности

в Международные стандарты оценки

г Государственные стандарты оценки

д Международные стандарты оценки

е Международные стандарты финансовой отчетности

13. На территории Российской Федерации обязательными стандартами к осуществлению оценочной деятельности являются:

а международные

б европейские

в федеральные

г муниципальные

14. Федеральный стандарт оценки (ФСО №2) определяет:

а цель оценки и виды стоимости

б подходы и требования для проведения оценки

в требования к отчету об оценке

г этику оценщика

15. Федеральный стандарт оценки (ФСО №3) определяет:

а цель оценки и виды стоимости

б подходы и требования для проведения оценки

в требования к отчету об оценке

г этику оценщика

16. Федеральный стандарт оценки, регулирующий требования к отчету об оценки:

а ФСО №1

б ФСО №2

в ФСО №3

г ФСО №4

17. Федеральный стандарт оценки (ФСО №4) определяет:

а цель оценки и виды стоимости

б подходы и требования для проведения оценки

в требования к отчету об оценке

г этику оценщика

д кадастровую стоимость объектов недвижимости

18. Какие перечисленные сведения соответствуют понятию кадастровая стоимость:

а рассчитанная методами массовой оценки рыночной стоимости

б рассчитанная для целей залога

в являющаяся базой для формирования реестра недвижимости предприятия;

г подтвержденная кадастровым инспектором

д совокупности земельных участков, сходных с друг другом по площади и назначению

19. Какие сведения, соответствующие понятию инвестиционная стоимость:

а рассчитанные на основе реализации активов предприятия по отдельности

б разность между выручкой от продажи активов предприятия и издержками по ликвидации

в учитывающие индивидуальные требования конкретного инвестора

г с учетом требуемых реинвестиций

д рассчитанные для предприятия, которое находится в состоянии банкротства

20. Ликвидационная стоимость– это стоимость:

а объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования;

б суммы затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки

в объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов

г суммы затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки

21. Если в договоре об оценке не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит:

а рыночная стоимость

б рыночная и инвестиционная стоимость

в инвестиционная стоимость

г какой-либо специальный вид стоимости

д стоимость по выбору Оценщика

22. Вид стоимости объекта оценки определяется по утверждённым методическим рекомендациям для целей налогообложения:

а ликвидационная стоимость

б инвестиционная стоимость

в рыночная стоимость

г фискальная стоимость

д кадастровая стоимость

23. Согласно Стандартам оценки, рыночная стоимость – это:

а наиболее вероятная стоимость

б стоимость отчуждения объекта оценки на открытом рынке

в цена фактической сделки, по которой объект был отчужден на рынке

г наиболее вероятная цена

24. Для совершения сделок купли-продажи может определяться:

а рыночная стоимость

б залоговая стоимость

в страховая стоимость

г справедливая стоимость

д инвестиционная стоимость

25. Инвестиционная стоимость определяется:

а при переоценке основных фондов предприятия

б для целей купли – продажи

в для реализации инвестиционной программы

г для вклада в уставный капитал

26. Инвестиционная стоимость определяется для целей:

а переоценке основных фондов предприятия

б купли – продажи

в реализации инвестиционной программы
г вклада в уставный капитал

27. Инвестиционная стоимость – это:

а стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования

б наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно

в стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях

г сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами

28. При получении кредита определяется:

а рыночная стоимость
б залоговая стоимость
в справедливая стоимость
г инвестиционная стоимость
д ничего из вышеперечисленного

29. При выкупе акций у миноритарных акционеров должна определяться

а рыночная стоимость
б залоговая стоимость
в ликвидационная стоимость
г налоговая стоимость
д инвестиционная стоимость

30. При реструктуризации компании может определяться:

а рыночная стоимость
б ликвидационная стоимость
в справедливая стоимость
г инвестиционная стоимость
д ничего из вышеперечисленного

31. Перед первичным размещением акций (IPO) определяется их:

а рыночная стоимость
б залоговая стоимость
в ликвидационная стоимость
г справедливая стоимость
д кадастровая стоимость

32. Федеральными стандартами оценки предусмотрены требования к:

а отчету об оценке
б этике оценщика
в целям оценки и видам стоимости
г подходам и требованиям к проведению оценки
д определению кадастровой стоимости к оценке недвижимости
е саморегулируемым организациям оценщиков
ж оценщикам

33. Виды стоимости, предусмотренные Федеральными стандартами оценки:

а рыночная
б ликвидационная
в кадастровая
г инвестиционная
д справедливая
е страховая
ж залоговая

34. Виды стоимостей, включающие Федеральные стандарты оценки:

а справедливая

б рыночная

в залоговая

г инвестиционная

д страховая

е кадастровая

ж таможенная

з ликвидационная

35. Расчёт стоимости объекта собственности производится в период времени, значительно меньший, типичного срока экспозиции, то результатом оценки является … стоимость

а ликвидационная

б инвестиционная

в рыночная

г кадастровая

д балансовая

36. Справедливая стоимость – это стоимость:

а объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования

б суммы затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки

в объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях

г суммы, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами

37. Согласно МСО выделяют следующие виды стоимости:

а инвестиционная

б кадастровая

в рыночная

г действительная

д скраповая

е ликвидационная

Тема: «Методы оценки земли»

Перечень тестовых заданий для текущего контроля знаний

Время проведения теста: _30__ минут

1. Теория оценки недвижимости включает

а два метода оценочных действий (перечислить) (нет)

б три метода оценочных действий (перечислить)

в четыре метода оценочных действий (перечислить)

2. Разграничение государственной собственности на землю является процессом

а установление прав на землю органов власти и местного самоуправления (нет)

б подготовки документов для государственной регистрации прав на ЗУ частной и публичной собственности (нет)

в подготовки документов для государственной регистрации прав публичной собственности на землю

3. К экономическим регуляторам управления земельными ресурсами относятся

а кадастровая цена земель, земельный налог, арендная плата за землю

б абсолютная и дифференциальная рента на землю

в кадастровая и действительная (рыночная) цена на землю

4. К обязательным условиям нормального функционирования рынка недвижимости относится

а три основных условия

б пять основных условий

в семь основных условий (нет)

5. Порядок обращений и жалоб граждан в РФ регулируется

а специальным нормативным актом правительства РФ

б административно-процессуальным кодексом РФ

в специальным федеральным законом

6. Система прямого государственного управления земельными ресурсами включает

а создание структуры системы органов управления земельными ресурсами на территории региона

б создание конкретных форм и условий землепользования

в создание нормативно-правовой базы оптимального землепользования

7. Статья 7.1. КоАП РФ установила размеры административного штрафа на юридических лиц

а 200-300 МРОТ

б 100-200 МРОТ

в 10-100 МРОТ

8. Приватизация земель это

а получение в собственность бесплатно используемых земельных участков

б получение в собственность бесплатно и за плату используемых земельных участков

в выкуп используемых земельных участков

9. Обязательность проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земель для строительства в России впервые установлена

а статьей 16 ФЗ «О введении в действие ГК РФ»

б статьей 38 ЗК РФ (нет)

в постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. №808 (нет)

10. В систему государственного земельного контроля входят

а совместные действия федеральных и муниципальных исполнительных органов по устранению нарушений требований охраны и использования земель

б мероприятия специально уполномоченных федеральных органов исполнительной власти по выявлению и устранению нарушений земельного законодательства

в требований охраны и использования земель

г требований охраны и использования земель землепользователей по соблюдению земельного законодательства (нет)

11. Реформирование земельных отношений в мире производится по

а пяти моделям

б двум моделям

в трем моделям

12. Рыночная стоимость объекта недвижимости это

а величина, определенная в ходе сделки между покупателем и продавцом объекта недвижимости

б величина, близкая к кадастровой стоимости земель

в величина, необходимая для начисления земельного налога

13. Земельные отношения в стране- это

а политика государства по созданию и защите имущественных прав на землю

б взаимодействие хозяйствующих субъектов по поводу собственности на землю

в стабилизация системы землепользования в стране

14. Автоматизированная система информационной поддержки оборота земель необходима для

а органов государственной власти (нет)

б органов управления, субъектов рынка, банков, инвестиционных и страховых компаний

в органов, обеспечивающих оформление документов по процедурам оборота земель (нет)

15. Земельный налог в РФ поступает в бюджет

а муниципальный бюджет

б субъекта РФ и муниципальный бюджет

в РФ

16. К функциям опосредованного управления земельными ресурсами относится

а осуществления разграничения государственной собственности на землю

б создание законодательной и нормативной основы рационального землепользования

в обеспечение финансирования мер по формированию рационального землепользования

17. Оборот земель это

а область действия экономических отношений, возникающих в процессе купли-продажи, аренды, залога, наследования и дарения ЗУ

б купля-продажа и бесплатная приватизация земель

в перевод земельных участков из одной категории в другую

18. Писцовые книги служили для

а закрепления права землепользования

б поземельного обложения населения государством

в фиксирования изменений в количестве и качестве земельных наделов

19. Объектом управления земельными ресурсами является

а земельный фонд страны, ее регионов, муниципальных образований, а также отдельные земельные участки

б земельный фонд РФ в целом

в земли муниципальных образований и конкретные земельные участки

20. Земельная политика государства это

а действия власти по сохранению земельных ресурсов страны

б комплекс социально-правовых мер по оптимизации платности землепользования

в формирование факторов, обеспечивающих формы землепользования согласно общественному строю

21. Конституция РФ определила право частной собственности на землю как

а подчиненное праву государственной собственности

б равное правам государственной и муниципальной собственности

в приоритетное перед правами государственной и муниципальной собственности на землю

22. Механизм становления и развития оборота земель является

а государственная регистрация прав на землю

б банковский капитал

в база данных о границах и характеристиках участков

Тема: «Доходный подход к оценке недвижимости»

Перечень тестовых заданий для текущего контроля знаний

Время проведения теста: _25__ минут

1. Подход, к оценке стоимости предприятий, основанный на принципе ожидания:

а: сравнительный

б: затратный

в: доходный

г: сравнительный, затратный и доходный

2. Саморегулируемая организация оценщиков это ... организация созданная в целях регулирования и контроля:

а: оценочной деятельности, объединяющая оценщиков на условиях членства

б: оценочной деятельности, объединяющая заказчиков оценочных услуг

в:деятельности, связанной с экспертизой отчетов об оценке

г: национального совета оценочной деятельности

3. Дата оценки это:

а: любая в течение года

б: на конкретный день

в: на конкретный день в течение 6 месяцев

г: подписания отчета об оценки

4. При оценке стоимости наиболее точно характеризует правильные действия оценщика при определении окончательной стоимости:

а: усреднение показателей стоимости, полученных тремя подходами к оценке

б: принятие в качестве окончательной величины стоимость максимального значения

в: принятие во внимание степень достоверности и уместности использования каждого из подходов

г: в зависимости от объекта оценки

5. Оценка стоимости уникальных объектов осуществляется при помощи более трех подходов к оценке:

а: да

б: нет

в: только к объектам военной техники

г: если объекты содержат государственную тайну

6. Услуга по оценке считается исполненной после:

а: подписания договора на оценку

б: согласования результатов оценки с заказчиком

в: предоставления результатов оценки заказчику

г: после передачи отчета об оценке заказчику

7. Методы, реализуемые в рамках доходного подхода к оценке бизнеса:

а: прямой капитализации

б: дисконтирования денежных потоков

в: равноэффективного аналога

в: прямой капитализации и дисконтирования денежных потоков

г: прямой капитализации, дисконтирования денежных потоков и равноэффективного аналога

8. Стоимость бизнеса (предприятия) для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:

а: стоимость действующего предприятия

б: инвестиционной стоимостью

в: рыночной стоимостью

г: балансовой стоимостью

д: кадастровой стоимостью

9. Метод оценки, основанный на экономическом принципе ожидания:

а: компании-аналога

б: дисконтированных денежных потоков

в: сравнения продаж

г: ликвидационной стоимости

10. Преимущества сравнительного подхода заключаются в том, что:

а: учитывает ожидаемые доходы

б-: может быть использован для оценки объектов специального назначения, не имеющих аналогов

в: учитывает соотношение реального спроса и предложения на конкретные объекты

г: не требует разносторонней финансовой информации

д: основан на оценке остаточной стоимости существующих активов

11. Для определения стоимости Оценщику удалось реализовать три подхода к оценке, то итоговый результат стоимости принят по:

а: доходному

б: затратному

в: сравнительному

г: дополнительному, на усмотрение профессиональных качеств оценщика

12. Чем выше коэффициент капитализации при оценке бизнеса, тем выше рыночная стоимость:

а: верно

б неверно

в: верно, если объект имеет хорошие ретроспективные данные

г: верно, если объект не имеет стабильных показателей хозяйственной деятельности

13. Случаи, применения метода капитализации:

а: когда планируется, что будущие финансовые результаты компании будут отличаться от настоящих

б: при ликвидации компании

в: когда предполагается, что будущий денежный поток будет расти стабильными темпами

г: при оценке стоимости крупного бизнеса

14. Итоговая стоимость объекта оценки:

а: может быть определена как в денежном, так и в натуральном выражении

б: должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях)

в: должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях) и в любой другой валюте, формирующей бивалютную корзину

г: в соответствии с заданием на оценку

15. Процентная ставка, которая используется для пересчета годового дохода в рыночную стоимость объекта, называется:

а: безрисковой ставкой дохода

б: ставкой дисконтирования

в: нормой возмещения капитала

г: ставкой капитализации

-: все ответы неверны

16. Ставка дохода на инвестиции – это:

а: процентное отношение цены продажи к доходу

б: процентное отношение чистого дохода к вложенному капиталу

в: процентное отношение вложенного капитала к цене продажи

г: процентное отношение чистого дохода к заемному капиталу

17. Процентная ставка, которая используется для пересчета годового дохода в рыночную стоимость объекта, называется:

а: безрисковой ставкой дохода

б: ставкой дисконтирования

в: нормой возмещения капитала

г: ставкой капитализации

Критерии и шкала оценивания выполнения тестовых заданий

Для перевода баллов в оценку применяется универсальная шкала оценки образовательных достижений.

Если обучающийся набирает

от 90 до 100% от максимально возможной суммы баллов - выставляется оценка «отлично»;

от 80 до 89% - оценка «хорошо»,

от 60 до 79% - оценка «удовлетворительно»,

менее 60% - оценка «неудовлетворительно».

2. Вид текущего контроля: Устный опрос

Вопросы для устного опроса на учебных занятиях семинарского типа

Тема: «Понятие и основные сегменты рынка недвижимости»

1. Дайте понятие " рынок недвижимости".
2. Перечислите основные функции рынка недвижимости.
3. В чем заключается значение рынка недвижимости?
4. Каким образом можно устранить дефицит рыночной информации о стоимости объектов недвижимости?
5. Перечислите факторы, влияющие на спрос и предложение на рынке недвижимости.
6. Каковы современные тенденции на рынке недвижимости?
7. Какими нормативно-правовыми актами регулируются отношения на рынке недвижимости?
8. В чем заключаются общие и специфические особенности рынка недвижимости?
9. Перечислите основных участников рынка недвижимости.

Тема: «Информация, необходимая для проведения оценки стоимости объекта недвижимости»

1. Какие документы являются основанием для проведения оценки?
2. Какая информация о состоянии РН и смежных рынков должна быть проанализирована оценщиком? Источники информации?
3. Что собой представляет внутренняя информация? Каковы источники ее получения?
4. Что собой представляет внешняя информация? Какие источники информации могут быть использованы при сборе внешней информации?
5. Каковы основные цели и задачи оценщика при осмотре объекта оценки?
6. Какую основную информацию необходимо изложить при описании объекта оценки в процессе составления отчета об оценке?
7. Что из себя представляет техническая экспертиза объектов недвижимости?
8. Какими факторами определяется ценность различных объектов недвижимости на рынке?
9. Понятие дефектов элементов конструкций?
10. Понятие повреждений элементов конструкций?

Тема: «Оценка недвижимости с использованием доходного подхода»

1. Доходный подход к оценке имущества, его понятие.
2. Метод прямой капитализации (капитализации дохода).
3. Потенциальный валовый доход (ПВД), действительный валовый доход (ДВД), чистый операционный доход (ЧОД), их понятие и расчет
4. Коэффициент капитализации и методы его определения.

5. Метод дисконтированного денежного потока (ДДП), его сущность.
6. Норма (ставка) дисконта, ее понятие и обоснование.
7. В чем сущность доходного подхода при оценке имущества?
8. В каких случаях целесообразно использовать метод прямой капитализации при оценке имущества?
9. Какой порядок (последовательность) формирования денежного потока?
10. Как рассчитывается величина риверсии (стоимость имущества в постпрогнозный период) и ее текущая стоимость (на дату оценки)?

Тема: «Оценка недвижимости с использованием сравнительного подхода»

1. Какие основные единицы сравнения используются в сравнительном подходе?
2. Назовите основные критерии применения метода парных продаж, используемые в сравнительном подходе?
3. Возможна ли корректировка элементов (характеристик) оцениваемого объекта недвижимости при моделировании его стоимости с помощью сравнительного подхода?
4. Чем отличаются количественные и качественные методы расчета и внесения корректировок при применении сравнительного подхода? В каких случаях возможно использование лишь качественных методов корректировок?
5. Какое количество сопоставимых объектов недвижимости необходимо и достаточно для реализации метода анализа парных данных в сравнительном подходе?
6. Перечислите достоинства и недостатки метода валового рентного мультипликатора.
7. Какие основные статистические характеристики используются в сравнительном подходе при подготовке исходных рыночных данных и анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов недвижимости на предмет оценки достоверности моделируемой стоимости оцениваемого объекта недвижимости?

Тема «Оценка недвижимости с использованием затратного подхода»

1. Охарактеризуйте затратный метод оценки недвижимости;
2. Основные этапы применения затратного метода;
3. Составляющие прямых и косвенные затраты при оценке недвижимости;
4. Понятие «износа», учет износа при оценке;
5. Формула определения физического износа;
6. Основные этапы определения величины физического износа;
7. Особенности функционального износа недвижимости;
8. Преимущества и недостатки затратного подхода.

Критерии оценивания:

– полнота и правильность ответа;
– степень осознанности, понимания изученного;
– речевое оформление ответа.

Показатели и шкала оценивания:

Шкала оценивания	Показатели
отлично	– обучающийся полно излагает материал, дает правильное определение основных понятий; – обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только из учебника, но и самостоятельно составленные; – излагает материал последовательно и правильно с точки зрения норм литературного языка
хорошо	– обучающийся дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для отметки «5», но допускает 1-2 ошибки, которые сам же исправляет, и 1-2 недочета в последовательности и языковом оформлении излагаемого
удовлетворительно	обучающийся обнаруживает знание и понимание основных положений данной темы, но: – излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил; – не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры; – излагает материал непоследовательно и допускает ошибки в речевом оформлении излагаемого
не удовлетворительно	обучающийся обнаруживает незнание большей части соответствующего вопроса, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал

3. Вид текущего контроля: Практическое задание

Практическое задание № 1

Тема: Доходный подход к оценке недвижимости

Перечень вопросов к практическому заданию:

1. Особенности применения доходного подхода
2. Метод капитализации доходов.
3. Метод дисконтированных денежных потоков.

Задача 1. Оцените стоимость магазина со стабильным чистым операционным доходом 1,5 млн. рублей в год. Однако, в дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет потеря стоимости объекта составит по прогнозам 20% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,2%, премия за инвестиционный менеджмент – 1%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Ринга.

V=ЧОД/R, где **V**- стоимость объекта, **ЧОД**- чистый операционный доход, **R** – ставка капитализации

ЧОД=1 500 000 рублей в год

Определим R методом определения ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

R= $\mathbf{r_e}$**+dep *** $\mathbf{r_1}$, где $\mathbf{r_e}$ -ставкадоходности на собственный капитал, **dep** – норма снижения стоимости недвижимости через n лет, $\mathbf{r_1}$- норма возврата капитала

Из условия задачи **dep**=20%,

Определим норму возврата капитала r_1 **по методу Ринга:** $\mathbf{r_1}$=1/20 лет = 0,05

Определим ставку доходности капитала $\mathbf{r_e}$

$\mathbf{r_e} = r_f + p_1 + p_2 + p_3$, где r_f – безрисковая ставка дохода, p_1 – премия за риск вложения в недвижимость, p_2 – приемия за низкую ликвидность, - p_3 – приемия за инвестиционный менеджмент

r_e=7%+2,5%+1,2%+1%=11.7%

R=0,117+0,2*0,05=0,127

V=1 500 000 / 0,127=11 811 024 рублей

Задача 2. Оцените стоимость офисного помещения с годовым чистым операционным доходом 700 тыс. руб. в год. В дальнейшем ожидается увеличение стоимости объекта,прирост цены по истечении 20 лет составит 40%. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 2,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Инвуда.

V=ЧОД/R, где **V**- стоимость объекта, **ЧОД**- чистый операционный доход, **R** – ставка капитализации

ЧОД=700 000 рублей в год

Определим R методом определения ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

R= $\mathbf{r_e}$**- app *** $\mathbf{r_1}$, где $\mathbf{r_e}$ -ставкадоходности на собственный капитал, **app** – норма увеличения стоимости недвижимости через n лет, $\mathbf{r_1}$- норма возврата капитала

Из условия задачи **app**=40% или 0,4

Определим норму возврата капитала r_1 **по методу Инвуда:** $\mathbf{r_1 = r_e / ((1+ r_e)^n - 1)}$

Определим ставку доходности капитала $\mathbf{r_e}$

$\mathbf{r_e} = r_f + p_1 + p_2 + p_3$, где r_f – безрисковая ставка дохода, p_1 – премия за риск вложения в недвижимость, p_2 – приемия за низкую ликвидность, - p_3 – приемия за инвестиционный менеджмент

r_e=7%+2,5%+2.5%+2.5%=14.5%

r_1=0.145 / $(1+0.145)^{20}$-1) = 0.010357

R=0.145 - 0,4*0.010357=0,140857

V=700 000 / 0,140857= 4 969 579,08 руб.

Задача 3. Оцените стоимость офисного помещения с годовым чистым операционным доходом 700 тыс. руб. в год. В дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет цена объекта составит по прогнозам 30% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Для определения премии за низкую ликвидность оценщик проанализировал срок экспозиции аналогичных объектов на рынке, который составляет 3 месяца. Норму возврата на капитал рассчитать методом Хоскальда.

V=ЧОД/R, где **V**- стоимость объекта, **ЧОД**- чистый операционный доход, **R** – ставка капитализации

ЧОД=700 000 рублей в год

Определим R методом определения ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

R= r_e+dep * r_1, где **r_e** –ставка доходности на собственный капитал, **dep** – для снижения стоимости недвижимости через n лет, **r_1**- норма возврата капитала

Из условия задачи **dep**=70% или 0,7

Определим норму возврата капитала **r_1 по методу Хоскальда: r_1= r_f / $((1+ r_f)^n$-1)**

Определим ставку доходности на собственный капитал **r_e**

r_e = r_f +p_1+p_2+p_3, где r_f – безрисковая ставка дохода, p_1 – премия за риск вложения в недвижимость, p_2 – приемия за низкую ликвидность, - p_3 – приемия за инвестиционный менеджмент

Определим премию за низкую ликвидность **p_2 = r_f * $T_{эксп}$**, где r_f – безрисковая ставка дохода, $T_{эксп}$ – срок экспозиции

$T_{эксп}$ = 3 месяца

r_f =7% или 0,07

p_2=0,25*0,07=0,0175 или 1,75%

r_e=7%+2,5%+1,75%+2.5%= 13,75%

r_1=0.07 / $(1+0.07)^{20}$-1) = 0,024393

R=0.1375 + 0,7*0,024393= 0,1546

V=700 000 / 0,1546 = 4 527 813,71 руб.

Задача 4. Определить ЛНЭИ нежилого помещения. Возможные виды использования нежилого помещения: офис, ресторан или кафе, магазин. Все варианты являются законодательно разрешенными, физически осуществимыми и финансово реализуемыми, кроме организации места общественного питания.

	Вариант использования	**офис**	**магазин**	**кафе**
1.	Площадь помещения, м^2	500		
2.	Рыночная ставка аренды, руб./м^2 в год	14000	13500	13000
3.	Потери от недоиспользования, %	10	10	10
4.	Операционные расходы, руб./м^2 в год	2500	2000	3500
5.	Коэффициент капитализации, %	15	15	15
6.	Расходы на ремонт, который необходимо провести до начала использования объекта по данному варианту, руб.	200000	0	0

Поскольку законодательно не разрешено использовать помещение для организации общественного питания , то вариант использования помещения под кафе отпадает.

Определим действительный валовый доход для вариантов использования помещений под офис и магазин:

ДВД(офис)=500*14000*(1-0,1)= 6 300 000 рублей в год

ДВД(магазин)=500*13500*(1-0,1)= 6 075 000 рублей в год

Определим чистый операционный доход для вариантов использования помещений под офис и магазин:

ЧОД(офис)= ДВД(офис)-ОР(офис)= 6 300 000-2500*500 - 200000= 4 850 000 рублей в год

ЧОД(магазин)= ДВД(магазин)-ОР(магазин)= 6 075 000 – 2000*500 = 5 075 000 рублей в год

Определим стоимость объекта для вариантов использования помещений под офис и магазин:

V(офис)=ЧОД(офис)/R(офис)= 4 850 000 /0.15= 32 333 333 рублей

V(магазин)=ЧОД(магазин)/R(магазин)= 5 075 000 /0,15 = 33 833 333 рублей

Наиболее эффективно использовать помещение под магазин.

Задача 5. Оцените стоимость нежилого помещения, по которому спрогнозированы денежные потоки (ЧОД) в тыс. рублей: 1-й год – 700; 2-й год - 1100; 3-й год – 1300; 4-й год – 900. В конце прогнозного периода (через 4 года) прогнозируется продажа объекта недвижимости за 4500 тыс. руб. Безрисковая ставка составляет 8%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 1,5%.

Применяем метод дисконтирования денежных потоков:

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП:

$$PV = \sum_{t=1}^{n} \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \frac{V_{term}}{(1+r)^n}$$

где V– текущая стоимость объекта недвижимости;

CF_j – денежный поток периода j-го года;

r – ставка дисконтирования;

Vterm – стоимость последующей продажи (реверсии) в конце прогнозного периода;

n – длительность прогнозного периода, лет.

Определим ставку дисконтирования: **r** = $r_f + p_1 + p_2 + p_3$, где r_f – безрисковая ставка дохода, p_1 – премия за риск вложения в недвижимость, p_2 – приемия за низкую ликвидность, - p_3 – приемия за инвестиционный менеджмент

r = 8% +2.5%+1.5%+1.5%= 13,5%

- (руб.)

	1 год	2 год	3 год	4 год
CF=ЧОД	700 000	1 100 000	1 300 000	900 000
Текущая стоимость денежных потоков(ЧОД)=	700 000 / (1+0,135) =616 740 руб	1 100 000/$(1+0,135)^2$ = 853 888 руб	1 300 000/$(1+0,135)^3$ = 889 111 руб	900000/$(1+0,135)^4$ = 542 332 руб
Стоимость продажи объекта в конце прогнозного периода (стоимость реверсии)				4 500 000

(V_{term}), руб.				
Текущая стоимость реверсии, руб.				4 500 000//$(1+0,135)^4$= 2 711 660
Рыночная стоимость объекта недвижимости, рассчитанная методом дисконтирования денежных потоков, тыс.руб.	616 740 + 853 888 + 889 111 +542 332 + 2 711 660 = 5 613 731 рублей			

Задача 6. Рассчитать стоимость офисного помещения, данные в таблице. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Через 3 года стоимость реверсии рассчитать методом капитализации дохода, если прогнозируется, что стоимость перепродажи будет составлять 100% от первоначальной стоимости недвижимости.

	Вариант использования	**Прогнозный период**			**Постпрог-нозный период**
		1-й год	**2-й год**	**3-й год**	**4-й год**
1.	Площадь помещения, $м^2$	300			
2.	Рыночная ставка аренды, $/$м^2$ в год	500	510	515	520
3.	Потери от недоиспользования, %	50	20	15	15
4.	Операционные расходы (без учета ремонта), $/$м^2$ в год	90	95	100	110
5.	Расходы на ремонт, $/ $м^2$	100	0	0	0

Определим ставку дисконтирования: **r** = $r_f + p_1 + p_2 + p_3$, где r_f – безрисковая ставка дохода, p_1 – премия за риск вложения в недвижимость, p_2 – приемия за низкую ликвидность, - p_3 – премия за инвестиционный менеджмент

r = 7% +2.5%+1.5%+1.5%= 12,5%

Расчет денежных потоков в $

№ п/п	**Показатели**	**Прогнозный период**			**4-й год**
		1-й год	**2-й год**	**3-й год**	
1.	Потенциальный валовой доход (ПВД), ПВД = $S \cdot C_{ар}$	150 000	153 000	154 500	156 000
2.	Действительный валовой доход, ДВД = ПВД · (1 – $К_{потерь}$)	75 000	122 400	131325	132 600
3.	Операционные расходы (плюс ремонт)	(90*300) +(100*300) =57000	95*300 =28500	100*300 =30000	110*300 =33000
4.	Денежный поток (для недвижимости используют	18000	93900	101325	99600

	ЧОД), NOI = ДВД – ОР				
5.	Текущая стоимость денежных потоков(ЧОД)=	$18000/(1+0,125)^1$ = 16000	$93900/(1+0,125)^2$ = 74193	$101325/(1+0,125)^3$ = 71164	
6,	Ставка капитализации	Поскольку по условию задачи стоимость перепродажи будет составлять 100% от первоначальной стоимости недвижимости, тогда ставку капитализации принимаем равной r R=r = 0.125			
6.	Стоимость продажи объекта в конце прогнозного периода (стоимость реверсии) (V_{term}), тыс. руб. **V_{term} = ЧОД(4ый год)/R**	99600/0.125= 796 800 рублей			
	Текущая стоимость реверсии,	$796\ 800/(1+0,125)^3$ = 559 618			
	Рыночная стоимость объекта недвижимости, рассчитанная методом дисконтирования денежных потоков, тыс.руб.	Курс доллара на 06.03.2011 составляет 28,17 16000+74193+71164+559 618=720975*28,17= 20 309 866 рублей			

Задача 7. Рассчитать стоимость магазина с годовым чистым операционным доходом 4 500 000 руб., если известны данные по продажам аналогичных объектов недвижимости.

Показатель	Объекты -аналоги			
	№1 №1	№2	№3	№4
Цена продажи, руб.	12 000 000	1 500 000	1 400 000	1 000 000
ЧОД, руб.	2 200 000	305 000	310 000	215 000

Расчет ставки капитализации проведнм методом рыночной экстракции (рыночной выжимки)

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:

где NOI_i – чистый операционный доход i-го объекта-аналога;

V_i – цена продажи i-го объекта-аналога:

n – количество аналогичных объектов недвижимости.

Объекты -аналоги	№1	№2	№3	№4
Ставка капитализации R	0,1834	0,2034	0,2215	0,125
Среднее значение ставки капитализации	0,1834			
Стоимость магазина V= ЧОД/R	4 500 000 / 0.1834=24 536 532 рубля			

Задача 8. Выявлены идентичные объекты недвижимости, которые отличаются по местоположению. Цена объекта в центре города – 147 000 руб/кв.м., цена объекта в спальном районе – 128 000 руб/кв.м., цена объекта в рядом с промышленной зоной - 115 000 руб/кв.м. Определите коэффициентные корректировки на местоположение для различных оценочных ситуаций и заполните таблицу корректировок.

Таблица корректировок на местоположение

Объект оценки	Объект-аналог		
	В центре	В спальном районе	В промзоне
В центре	0	+14,85%	+27,8%
В спальном районе	-12,9%	0	+11,3%
В промзоне	-21,77%	-10,2%	0

Метод парных продаж. Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра.

Чтобы получить величину поправки (корректировки) в процентном выражении методом парных продаж, необходимо применить следующую формулу:

где П – поправка (корректировка);

$Ц_{опп\ х\text{-}ка\ оц}$ – цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика у которого соответствует оцениваемому объекту;

$Ц_{опп\ х\text{-}ка\ ан}$ – цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика у которого соответствует аналогичному объекту.

Расчет поправки по местоположению:

Поправка по отношению Центра к аналогам

$П_{спал}$ = 147000/128000 – 1 = 0,1485 или +14,85%

$П_{пром}$ = 147000/115000 – 1 = 0,278 или +27,8%

Поправка по отношению Спального района к аналогам

П центр = 128000/147000 – 1 = - 0,129 или -12,9%

$П_{пром}$ = 128000/115000 – 1 = 0,113 или +11,3%

Поправка по отношению Пром.зоны к аналогам

П центр = 115000/147000 –1 = - 0,2177 или -21,77%

П спальн = 115000/128000 – 1 = -0,102 или -10,2%

Задача 9. По данным рынка недвижимости был выявлен среднегодовой прирост цен в размере 4% год в сегменте офисных помещений до 100 метров. Выявлены цены по сопоставимым объектам, по всем отличающимся характеристикам по аналогам и объекту оценки поправки внесены кроме поправки на время продажи. Рассчитать стоимость оцениваемого объекта недвижимости (дата проведения оценки – 10 апреля 2009) площадью 75 кв.м.

Характеристики	**Оцениваемый объект**	**Аналоги**		
		1	**2**	**3**

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
Первоначальная цена, тыс. руб./кв.м				
Корректировка				
Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м				
…	…	…	…	…
Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м	-	150	145	140
Время продажи	10 апреля 2009	Апрель 2009	Январь 2009	Октябрь 2008
Корректировка на время продажи	-	0	+ 1%	+2%
Скорректированная цена	-	150	146,45	142,8
Средняя скорректированная цена по аналогам	(150+146,45+142,8) /3 = 146,42			
Стоимость объекта оценки	146,42*75=10 982тыс. рублей			

Расчет поправки на время продажи:

$$П_{вр\ пр} = (1 + \Delta I_{цен})^{(toц - tан)} - 1,$$

где $П_{вр\ пр}$ – поправка на время продажи;

$\Delta I_{цен}$ – годовой темп прироста цен на данном сегменте рынка;

tоц – tан – промежуток времени в годах, который прошел с момента продажи аналога до даты проведения оценки. Можно получить и положительное и отрицательное значение данного промежутка, что и будет являться показателем степени в формуле.

В данном сегменте цены растут на 4% в год.

$П_{1ан} = (1+0,04)^{0,25} - 1 = 0,009853$ или + 1% (за 3 мес (янв, фев, март), чтобы привести к году (в формуле годовой промежуток времени))надо 1/12*3=0,25)

$П^{2}_{ан} = (1+0,04)^{0,5} - 1 = 0,0198$ или +2% (за 6 мес (окт, нояб, дек, янв, февр, март), чтобы привести к году надо 1/12*6=0,5)

Задача 10. Выявлены цены по сопоставимым объектам, по всем отличающимся характеристикам по аналогам и объекту оценки корректировки внесены, кроме поправки на состояние объектов недвижимости. Рассчитать стоимость оцениваемого объекта недвижимости (состояние удовлетворительное) площадью 205 кв.м.

Выявлены парные продажи: два идентичных объекта недвижимости, цена объекта парной продажи в хорошем состоянии 67 тыс. руб./кв.м, в удовлетворительном составляет 54 тыс. руб./кв.м .

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
Первоначальная цена, тыс. руб./кв.м				
Корректировка				
Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м				
…	…	…	…	…
Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м	-	150	120	115
Состояние	удовл	хор	удовл	удовл
Корректировка	-	-13	0	0
Скорректированная цена	-	137	120	115
Средняя скорректированная цена по аналогам	(137+120+115)/3=124			
Стоимость объекта оценки	124*205=25420 тыс руб			

$П = Ц_{опп\ х\text{-}ка\ оц} - Ц_{опп\ х\text{-}ка\ ан}$

Хор =67 тыс. руб

Уд=54 тыс.руб

Поправка=54 тыс.руб -67 тыс. руб =-13 тыс.руб

Задача 11. Определите стоимость объекта недвижимости, если стоимость

земельного участка равна 750 000 рублей. Суммарный накопленный износ здания составляет 26%. Строительный объем здания – 1500 куб.м.

Стоимость строительства 1 куб. м. на 01.01.05г., руб./куб.м.	4954,65
Коэффициент перехода из уровня цен 1.01.2005г. на дату проведения оценки	1,67
Прибыль предпринимателя	25%
НДС	18%

Стоимость объекта недвижимости определим по формуле затратного подхода:

$V = V_{зу} + [Vп_{замещ} – И]$,

где

V – стоимость объекта недвижимости;

$V_{зу}$ – стоимость земельного участка;

$Vп_{замещ}$ – полная стоимость замещения улучшений земельного участка (иногда замещают данную величину расчетом отдельно «затрат на замещение улучшений как новых» и «прибыли предпринимателя»);

И – износ объекта оценки.

$Vп_{замещ} = C_1\ м^2 \cdot S_{стр} \cdot К_н \cdot К_{рег} \cdot К_в \cdot К_{пз} \cdot К_{ндс}$,

где $Vп_{замещ}$ – полная стоимость замещения здания;

$C_1\ м^2$ – стоимость 1 $м^2$ площади типичного сооружения на базовую дату;

S – площадь здания (количество единиц сравнения);

$К_в$ – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;

$К_{пз}$ – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

$К_{ндс}$ – коэффициент, учитывающий НДС.

$V_{замещ}$ = 4954,65*1500*1,67*1.25*1.18= 18 306 812,42 рублей

Учитываем износ:

$Vп_{замещ} = V_{замещ*}(1 – И) =$ 18 306 812,42 *(1 – 0,26) = 13 547 041,19 рублей

Находим стоимость объекта недвижимости

$V = V_{зу} + Vп_{замещ}$ = 750 000 + 13 547 041,19 = 14 297 041,19 руб.

Задача 12. Потенциальный валовый доход от объекта недвижимости 2000000 в год.

Действительный валовый доход 75% от потенциального.

Операционные расходы 900000 рублей.

Noi = EGI – OE= (2000000*0.75)-900000 = 600000

Практическое задание № 2

Тема: Сравнительный подход к оценке недвижимости

Перечень вопросов к практическому заданию:

1. Особенности применения сравнительного подхода.
2. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи.
3. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода.

Задача 1.

Необходимо оценить промышленное здание с железнодорожным подъездом (веткой), полностью огороженное, с одной загрузочной дверью. При анализе были выявлены следующие продажи:

1. Объект продан в этом году по цене 195 тыс. долл., имеет железнодорожную

ветку;

2. Объект продан год назад за 180 тыс. долл., имеет железнодорожную ветку и две загрузочные двери;

3. Объект продан в этом году за 195 тыс долл., полностью огорожен.

Известно, что железнодорожная ветка стоит 1500 долл.; загрузочная дверь - 1000 долл.; ограждение - 5000 долл. Прирост стоимости составляет 5% в год.

Решение:

Таблица 1 - Расчёт стоимости объекта

Характеристика	**Объект оценки**	**Объект №1**	**Объект №2**	**Объект №3**
Цена, тыс. руб.	?	195 000	180 000	195 000
Цена, откорректированная на время		195 000	180 000*1,05 = 189 000	195 000
Ж/д ветка	есть	-	-	+ 1500
Загрузочная дверь	есть 1	+ 1000	- 1000	+ 1000
Ограждение	есть	+ 5000	+ 5000	-
Итого корректировок		+ 6000	+ 4000	+ 2500
Откорректированная		201 000	193 000	197 500

Установим весовые коэффициенты для объектов. Так как объект №2 имеет существенную поправку на время, то присвоим ему наименьший балл по 3-балльной системе - 1. Объект №3 имеет меньшую сумму корректировок, по сравнению с объектом №1, поэтому объекту №3 присвоим коэффициент 3, а объекту №1 - 2.

Рассчитаем средневзвешенную цену объекта:

$$V = \frac{V_1 * к_1 + V_2 * к_2 + V_3 * к_3}{к_1 + к_2 + к_3} = \frac{201000 * 2 + 193000 * 1 + 197500 * 3}{2 + 1 + 3} = 197917 \text{ р.}$$

Задача 2.

Требуется оценить объект недвижимости производственного назначения. С этой целью по сборникам УПВС определены прямые затраты на строительство здания-аналога и с помощью индекса цен на строительно-монтажные работы пересчитаны на дату оценки. В результате они составляют 900 руб. за 1 куб м расчетного объема здания. Оцениваемое здание имеет отличия от аналога, которые выражаются поправочным коэффициентом, равным 0,85. Косвенные затраты при строительстве зданий, подобных оцениваемому, составляют 7% от прямых затрат. Прибыль предпринимателя для рыночных условий, отражающих сложившийся на дату оценки инвестиционный климат в строительном секторе, составляет 18% от прямых затрат. Стоимость права аренды участка земли, на котором расположено здание, установлена в размере 850 тыс. руб.

Определить рыночную стоимость оцениваемого обьекта, если его расчетный объем составляет 2900 куб. м, а накопленный износ - 26 %.

Решение:

V_R = 2900*900*(1 + 0,07 + 0,18) = 3 262 500 руб.

$V_B = V_R - D = 3\ 262\ 500*(1 - 0{,}26) = 2\ 414\ 250$ руб.

$Vo = V_B + V_L = 2\ 414\ 250 + 850\ 000 = 3\ 264\ 250$ руб.

Задача 3.

Определить чистый операционный доход владельца объекта недвижимости при наличии следующих исходных данных:

4. общая площадь объекта 1300 м ;
5. площадь, занятая собственником 90 м ;
6. арендная площадь 1200 м , из них 300 м сданы в аренду на 10 лет по ставке 350 у.е. за м (контрактная арендная плата);
7. рыночная арендная ставка - 360 у.е. за м$^{1\ 2}$;
8. платежи по договору страхования 1950 у.е.;
9. расходы на управление составляют 5% от действительного валового дохода;
10. коммунальные платежи 7700 у.е.;
11. расходы на уборку помещений 4500 у.е.;
12. затраты на техническое обслуживание 3300 у.е.;
13. стоимость очередной замены дверных проемов составляет 5000 у. е., замена необходима через 7 лет;
14. депозитная ставка надежного банка 12%;
15. норма потерь от недозагрузки 10%;
16. норма потерь от неплатежей 3%;
17. налоговые платежи - 4600 у. е.;
18. доход от прачечной составляет 0 у. е. в год.

В расчете необходимо учитывать, что финансирование объекта осуществлялось с использованием заемных средств: кредит (самоамортизирующнйся) на сумму - 80000 у.е. под 12% годовых на 25 лет. В случае расторжения договора аренды штраф составит 65000 у. е Норма отдачи на капитал, необходимая для опенки выгод от расторжения договора аренды, равна 15%.

Решение:

DV_p = а(10 лет,15%)*(360 - 350)*300 = 15056,3 у. е.

Так как выгоды от расторжения меньше затрат на расторжение (65 000 у. е.), существующий договор аренды необходимо учесть при оценке потенциального валового дохода (PGI):

P011(контрактный) = 350*300 = 105 000 у е.

PGl2(p_{bl}H04Hbm) = 360*(1200 - 300) = 324 000 у. е.

2) Оценка потерь от недозагрузки и потерь от неплатежей.

Базой для оценки потерь от недозагрузки (w_1) является PGI_2. Отсюда:

W1 = PGI2*0,1 = 324 000*0,1 = 32 400 у. е.

Базой для оценки потерь от неплатежей (w_2) является ($PGI_1 + PGI_2 - w_1$), следовательно:

$w_2 = (PGI_1 + PGI_2 - w_1)*0{,}03 = (105\ 000 + 324\ 000 - 32\ 400)*0{,}03 = 11\ 898$ у. е.

3) Оценка действительного валового дохода (EGI):

EGI = PGI1 + PGI2 - w1 - w2 = 105 000 + 324 000 - 32 400 - 11 898 = 384 702 у.е.

4) Оценка операционных расходов (COE):

В соответствии с условиями задачи, расходы по всем статьям, за исключение расходов на управление и на замену дверных проёмов, даны в явном виде. Выполним оценку расходов на управление и замену дверных проёмов:

Расходы на управление: EGI*5% = 384 702*0,05 = 19 235,1 у. е.

Расходы на ремонт: 5 000*SFF(12%; 7 лет) = 787,05 у. е.

Всего COE = 19 235,1 + 787,05 + 7700 + 4500 + 3300 + 1950 + 4600 = 42 072,15 у. е.

5) Оценка чистого операционного дохода на связанные инвестиции (собственные и заёмные).

NOI = EGI - COE = 342 629,85 у. е.

6) Оценка чистого операционного дохода собственника: $NOI_e = NOI - NOI_m$

Здесь NOI_m - чистый операционный доход кредитора или расходы собственника по обслуживанию долга, которые определяются суммой V_m, сроком кредита n_m и ставкой ссудного процента Y_m кредитного договора и рассчитываются по формуле:

NOIm = Vm*[Ym + SFF(nm,Ym)] = 80 000*[0,12 + SFF(25 лет; 12%)] = 11 745,94 у. е.

Отсюда искомое значение чистого операционного дохода собственника (владельца объекта недвижимости) будет равно:

NOI_e = 342 629,85 - 11 745,94 = 330 883, 91 у. е. ~ 330 884 у. е.

Задача 4.

Необходимо оценить бизнес-центр на основе следующей информации:

19. данные, характеризующие деятельность оцениваемого бизнес-центра;

7) арендная площадь бизнес-центра - 1500 кв.м, вся площадь сдается в аренду по рыночной ставке;

8) рыночная арендная ставка составляет 4500 руб. за 1 кв.м в год;

9) количество заключенных договоров аренды - 65;

10) норма потерь от недозагрузкн арендной площади - 10%;

11) норма потерь от неплатежей за аренду - 5%;

12) операционные расходы - 40 **%** от действительного валового дохода;

13) расстояние до центра города - 25 км;

14) финансирование деятельности бизнес-центра осуществляется за счет собственных средств.

20. рыночные данные по сопоставимым с оцениваемым объектам (таблица 2)

Таблица 2 - Данные по сопоставимым объектам

Показатели	Сопоставимые объекты			
	№1	№2	№3	№4
Цена продажи, тыс. руб.	21 500	15 200	25 000	30 000
Чистый операционный доход, тыс. руб.	4515	3344	5250	6270

Требуется:

а) выбрать из перечисленных в пункте 1 данные, необходимые для оценки стоимости бизнес-центра;

б) рассчитать на основе приведённых в пункте 2 данных недостающий показатель (его значение принять равным моде);

в) определить рыночную стоимость бизнес-центра.

Решение:.

Рассчитаем чистый операционный доход для оцениваемого объекта:

NOI = EGI - COE

EGI = PGI - w_1 - w_2 = 1500*4500 - 0,1*1500*4500 - (1500*4500 - 0,1*1500*4500)*0,05 = 5 771 250 тыс. руб.

COE = 0,4*EGI = 0,4*5 771 250 = 2 308 500 тыс. руб.

NOI = 5 771 250 - 2 308 500 = 3 462 750 тыс. руб.

Далее рассчитаем коэффициент капитализации для каждого аналога и примем за моду данной группы коэффициент капитализации оцениваемого объекта. На основе имеющихся данных рассчитаем цену продажи оцениваемого объекта (таблица 3).

Таблица 3 - Расчёт стоимости объекта

№	Цена продажи (V**o**), тыс. руб.	Чистый операционный доход (NOI), тыс. руб.	$R=\frac{N01}{V0}$
Объект	**16 489 286**	3 462 750	0,21
Аналог №1	21 500	4515	0,21
Аналог №2	15 200	3344	0,22
Аналог №3	25 000	5250	0,21
Аналог №4	30 000	6270	0,209

Таким образом, цена продажи бизнес-центра равна 16 489 286 тыс. руб.

Задача 5. Оценить влияние финансового левереджа на ставку дохода на собственный капитал инвестора, который рассматривает возможность покупки объекта недвижимости стоимостью - 2 700 000 у.е. Инвестор рассчитывает взять кредит на 10 лет на сумму 2 500 000 у.е. под 15% годовых с ежемесячными платежами. Ожидается, что чистый операционный доход от этого объекта составит 500 000 тыс. долларов.

Определить, является ли данный финансовый левередж положительным? Будет ли левередж положительным, если ставка по кредиту измениться до 12 %?

Решение:Определение типа левериджа

Показатели	Без левереджа	Положительный
Стоимость объекта недвижимости	2 700 000	2 700 000
Стоимость собственного капитала	2 700 000	200 000
Сумма кредита V_m, у. е.	0	2 500 000
Чистый операционный доход (Ь), у. е.	500 000	500 000
Ставка процента по кредиту (i), %	-	15
Обслуживание долга (Im), $ (PMT = 2 500 000{15%; 10 лет})	0	444 858
Финансовый поток до налогообложения (1_c), $	500 000	55 142
Коэффициент капитализации (Ro), %	19	19
Коэффициент капитализации собственного капитала (R_c), %	19	28

При ставке процента по кредиту в 15% левередж положителен, поскольку Rc > R_0 (28% > 19%).

Определим тип левереджа при ставке по кредиту 12% (таблица):

Таблица - Определение типа левереджа при ставке 12%

	Показатели	Без левереджа	Положительный левередж
	Стоимость объекта недвижимости	2 700 000	2 700 000
	Стоимость собственного капитала	2 700 000	200 000
	Сумма кредита V_m, у. е.	0	2 500 000
	Чистый операционный доход (I_0), у. е.	500 000	500 000
	Ставка процента по кредиту (i), %	-	12
	Обслуживание долга (Im), $ (PMT = 2 500 000{12%; 10 лет})	0	437 464
	Финансовый поток до налогообложения (I_c), $	500 000	62 536
	Коэффициент капитализации (R_0), %	19	19
	Коэффициент капитализации собственного капитала (R_c), %	19	31

При ставке процента по кредиту в 12% левередж положителен, поскольку Rc > Ro (31% > 19%).

Задача 6.

Два года назад был куплен участок под строительство индивидуального жилого дома за 20 000 долл. Дом был построен за 55 000 долл., но прекрасно вписался в среду, где соседние дома стоили от 80 000 долл. до 90 000 долл. Соседние дома сдавались в аренду по ставкам от 669 до 759 долларов в месяц соответственно, новый дом предполагалось сдать за 719 долл. в месяц. Через полгода после завершения строительства дома была изменена схема движения транспорта в этом районе, после чего улица стала менее привлекательной для проживания в односемейных домах. Продать дом по первоначальной рыночной стоимости не удалось и за 15 месяцев. Тогда дом был сдан в аренду за 644 долл. в месяц, что соответствовало арендным ставкам для аналогичных домов после изменения схемы движения.Определить:

21. валовой рентный мультипликатор, соответствующий новому дому;
22. вероятную первоначальную рыночную стоимость дома;
23. величину потерн в стоимости дома из-за изменения маршрута движения транспорта.

Решение.

Рассчитаем валовой рентный мультипликатор на основе данных по сопоставимым коттеджам:

GRM_I = 80 000:669 = 119,58

GRM_2 = 90 000:759 = 118,58

Определим среднее значение валового рентного мультипликатора:

GRM = (119,58 +118,58) : 2 = 119,08

Определим вероятную первоначальную рыночную стоимость дома:

V = 119,08*719 = 85 618 долл.

Рассчитаем величину потерн в стоимости дома из-за изменения маршрута движения транспорта:

v = (669 - 644 + 759 - 644):2*199,08 = 8 335 долл.

Практическое задание № 3

Тема: Затратный подход к оценке недвижимости

Перечень вопросов к практическому заданию:

1. Общая характеристика затратного подхода.
2. Методы расчета восстановительной стоимости.
3. Расчет стоимости строительства.
4. Определение износа объекта недвижимости.

Задача 1.

Арендная площадь склада составляет 800 кв. м, которые можно сдать по 2 тыс.р. за кв. м в год. Найти безубыточную загрузку объекта, если операционные расходы составляют 98 000 р. в год, а платежи по обслуживанию долга – 154 000 р. в год?

Решение.

1. Найдём потенциальный валовой доход.
I pg = Обща площадь * ставка аренды = 800 * 2 000 = 1 600 000 руб.

2. Найдём сумму всех расходов для склада.
98 000 + 154 000 = 252 000 рублей.

3. Найдём процент загрузки склада, при котором будут покрыты все расходы.
252 000 * 100 / 1 600 000 = 15,75%
252 000 / 2 000 = 126 кв.м.

Ответ. При загрузке склада на 15,75% или 126 кв.м. все расходы склада будут оплачены.

Задача 2. Сумма страхового возмещения.

Стоимость здания, в котором произошёл пожар составляет 5 млн. Сумма ущерба от пожара составила 500 тыс. р. Определите сумму, которую возместит страховая компания, если по условиям договора страхования страховая сумма равна 4 млн.р.

Дано:
СС (страховая сумма) = 4 млн.р.
ФУ (фактический ущерб) = 0,5 млн.р.
С (стоимость имущества) = 5 млн.р.

Решение.

1. Найдём сумму страхового возмещения по формуле:
0,5 * 4 / 5 = 0,4 млн. рублей.

Задача 3. Сумма налога.

Требуется найти сумму годового налога на недвижимость, если известно, что балансовая стоимость здания на конец 4 квартала составила 1 млн.р., ежеквартальная сумма амортизационных отчислений составляет 2500 рублей. Налог на имущество равен 2,2 %.

1. Найдём стоимость здания каждый квартал.
1 квартал = 1 000 000 р.
2 квартал = 997 500 р.
3 квартал = 995 000 р.
4 квартал = 992 500 р.
5 квартал = 990 000 р.

2. Среднегодовая стоимость имущества равна.
(1 000 000 / 2 + 997 500 + 995 000 + 992 500 + 990 000 / 2) / 4 = 995 000 рублей.

3. Налог на имущество равен:
995 000 * 0,022 = 21 890 рублей.

Задача 4. Фирма сдаёт помещения в аренду. Площадь помещения 200 кв.м. У фирмы пустовали помещения в течение года: 40 кв.м. в течении двух месяцев и 20 кв.м. в течении одного месяца. Найти коэффициент недогрузки.

Решение.

Найдём коэффициент недогрузки по формуле:

$\mathbf{K_v = \Sigma Y_j * K_j * M_j / 12}$

Где

K_j — доля пустующих помещений

M_j — число месяцев, в течении которых помещения пусты.

K_v = ((40 / 200) * 2 + (20 / 200) * 1) / 12 = 0,04166

Задача 5. Восстановительная стоимость здания – 2500000

Рыночная стоимость участка земли 1300000

Накопленный износ 20%

Определить рыночную стоимость собственности

РСзп = (DClj – Ву) + С3 = (2500000-500000)+1300000 = 3300000

2500000*20% = 500000

Задача 6. Рассчитать строительство нового здания по следующим данным:

Ипр = 250000

Ик = 95000

Пп = 120000

Снс = ?

Снс = 250000+950000+120000= 465000

Задача 7. Физический износ объекта составляет 36000 рублей

Функциональный износ 9000 рублей

Внешний износ 7800 рублей

Определить накопленный износ

Ин = Ифиз+Ифун+Ив = 52800

Задача 8. Рыночная стоимость улучшений равна 200000 рублей

Восстановительная стоимость улучшений равна 1100000 рублей

Рыночная стоимость участка земли 800000 рублей

НАЙТИ ВЕЛИЧИНУ ПОТЕРИ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Псу = ВС – РС = 1100000 – 200000 = 900000

Задача 9. Определить модифицированным методом экономической жизни стоимость собственности с учетом износа по следующим данным.

Стоимость нового строительства 30500

Устранимый износ 17800

Эффективный возраст 15 лет

Остаточная экономическая жизнь здания – 45 лет

Ин?

Ин = Эв/ОЖЭ*(Снс – Иу) = 15/45*(30500 – 17800)=4191

Задача 10. Восстановительная стоимость объекта недвижимости 560000 рублей

Затраты на подготовку объекта на полную мощность 120000 рублей

Размер прибыли инвестора 160000 рублей

Определить стоимость воспроизводства объекта недвижимости

Ответ 840000 рублей. Сложить все.

Задача 11. Определить рыночную стоимость самоходного судна вместимостью 120 контейнеров при неизменной фрахтовой ставке в году 2100$ за контейнер. Судно покупалось за счет кредита. Доля заемного капитала 70%. Коэффициент заемного капитала 11%. Коэффициент собственного капитала 10%.

1. Аренда = 2000*120 = 252000$
2. Ro = 0.11*0.7+0.1(1-0.7) = 0.107
3. Vo = 252000/0,107 = 2355140.1

Практическое задание № 4
Тема: Методы оценки земли

Перечень вопросов к практическому заданию:

1. Специфика земельного участка как объекта оценки.
2. Доходный подход к оценке земельных участков.
3. Сравнительный подход к оценке земельных участков.
4. Затратный подход к оценке земельных участков.

Задача 1. Определите рыночную стоимость земельного участка, если известно, что: земельный участок приносит собственнику ежеквартальный доход — 3500 руб. Коэффициент капитализации для земельного участка равен — 10%.

Решение:

Годовая рента земельного участка: 3500·4 =14000 руб.

Рыночная стоимость земельного участка составит:

$$C_з = \frac{Д}{K_к} = \frac{14000}{0{,}1} = 140000$$ руб.

Одной из разновидностей метода капитализации является капитализация земельной арендной платы, может использоваться для оценки рыночной стоимости земель предприятий и объектов коммерческой недвижимости, расположенных в городах и населенных пунктах.

Земельная арендная плата - это периодическая денежная сумма, выплачиваемая за право пользования (распоряжения) земельным участком в соответствии с арендным договором, заключаемым между арендодателем и арендатором.

Задача 2. Определить стоимость земельного участка, если известны следующие данные: земельный участок площадью 0,3 га продается под застройку торговым комплексом. Базовая ставка арендной платы составляет 20 руб. за м^2 в год, $K_{ВД}$ = 3; $K_М$ = 2; требуемая ставка доходности составляет 20%.

Решение:

Определяем величину годовой арендной платы за участок:

$$A_з^{год} = a^{м^2} \cdot K_{ВД} \cdot K_М \cdot S = 20 \cdot 3 \cdot 2 \cdot 3000 = 360000$$ руб.

Рассчитываем стоимость земельного участка:

$$C_з = \frac{Д}{K_к} = \frac{360000}{0{,}2} = 1800$$ тыс. руб.

Задача 3. Оцените рыночную стоимость права на заключение договора аренды методом капитализации дохода, если известно, что площадь земельного участка – 40 соток. Величина ренты определенная на основе анализа рыночных ставок арендной платы за право пользования аналогичными земельными участками равна 1500 руб. за сотку в год. Коэффициент капитализации – 0,2.

Решение: Рыночная стоимость права на заключение договора аренды земельного участка составит: $$C_з = \frac{Д}{K_к} = \frac{40 \cdot 1500}{0{,}2} = 300{,}0$$ тыс.руб.

Задача 4. Определите стоимость земельного участка площадью 8000 м^2.

Разработана документация на строительство двух зданий с учетом наиболее эффективного использования земельного участка:

- четырехэтажное здание, с общей площадью 5500 м^2.

- трехэтажное здание, с общей площадью 3500 м^2.

Срок экономической жизни зданий составляет 90 лет.

Ставка арендной платы 7000 руб. за 1 м^2 в год.

Потери о недозагрузки и неплатежей 10% от ПВД.

Расходы условно постоянные – 4000,0 тыс. руб.

Расходы условно переменные - 3000,0 тыс. руб.

Затраты на строительство зданий ($З_З$) - 200000,0 тыс. руб.

Коэффициент капитализации для зданий - 20%.

Коэффициент капитализации для земельного участка - 18%

Решение:

Рассчитаем общую сдаваемую площадь зданий:

$S = 5500 + 3500 = 9000$, м

Потенциальный валовой доход от единого объекта недвижимости:

$ПВД = S \cdot A = 9000 \cdot 7000 = 63000{,}0$ тыс. руб.

Действительный валовой доход:

$ДВД = ПВД – П = 63000{,}0 – (10\% \rightarrow 6300) = 56700{,}0$ тыс. руб. или

$63000{,}0 \cdot 0{,}9 = 56700{,}0$ тыс. руб.

Чистый операционный доход от единого объекта:

$ЧОД - ДВД - Р = 56700{,}0 - (3000{,}0 + 4000{,}0) = 49700{,}0$ тыс. руб.

Доход, относимый к зданиям:

$Д_З = З_З \cdot К_З = 200000{,}0 \cdot 0{,}2 = 40000{,}0$ тыс. руб.

Доход, относимый к земельному участку:

$Д_{зу} = ЧОД - Д_З = 49700{,}0 – 40000{,}0 = 9700{,}0$ тыс. руб.

Стоимость земли: $C_З = \frac{Д_{зу}}{К_{зу}} = \frac{9700{,}0}{0{,}18} = 53888{,}9 \approx 53889$ тыс. руб.

Задача 5. Нужно определить стоимость земельного участка, предоставляемого под строительство автозаправочной станции (АЗС) на пять колонок. Капитальные вложения на одну колонку составляют 1239,0 тыс. руб., планируемый доход на инвестиции- 16%, срок экономической жизни -9 лет. При анализе эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением получены следующие данные:

- в течение одного часа с одной колонки в среднем в сутки продают 28 л бензина;
- средний доход от продажи 1 л бензина составляет 210 руб.;
- с учетом пересменок, времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году.

Решение:

1. Определяем стоимость строительства АЗС:

$C_c = 1239{,}0 \cdot 5 = 6195{,}0$ тыс. руб.

2. Находим коэффициент капитализации для сооружений (по методу Инвуда): $R_c = R_I + SFF = 0{,}16 + \frac{1}{9} = 0{,}2711$

3. Определяем ЧОД, приносимый сооружениями:

$Д_c = 6195{,}0 \cdot 0{,}2711 = 1679{,}5$ тыс. руб.

4. Определяем ЧОД от АЗС (земельного участка и сооружений):

$Д_{зу+с} = 5 \cdot 300 \cdot 24 \cdot 28 \cdot 0{,}210 = 2116{,}8$ тыс. руб.

5. Находим остаток ЧОД, приходящийся на земельный участок:

$ЧОД_{зу} = 2116{,}8 – 1679{,}5 = 437{,}3$ тыс. руб.

6. Определяем стоимость земельного участка:

$C_З = \frac{Д_{зу}}{К_{зу}} = \frac{437{,}3}{0{,}16} = 2733{,}1 \approx 2733$ тыс. руб.

Задача 6. Определите стоимость земельного участка, если известны следующие данные:

- общая площадь объекта - 22 000 м^2;
- общая площадь надземной части - 18 000 м^2;
- стоимость строительства 1 м^2 наземной части здания – 30,0 тыс. руб.;
- общая площадь квартир - 15 300 м^2;
- общая площадь подземной части - 4 000, м^2;
- стоимость строительства 1 м^2 подземной части здания – 20,0 тыс. руб.;
- общее число машино-мест - 100;
- стоимость продажи 1 м^2 жилых площадей - 50,0 тыс. руб.;
- стоимость продажи 1 машино-места в гараже - 20,0 тыс. руб.;
- затраты, связанные с операционными расходами составляют 2% от общей стоимости;
- величина ставки по кредиту составляет 10% годовых.

Решение:

Стоимость продажи всех жилых площадей здания собственником:

$C_{жп}$ = 50,0 · 15300 = 765000,0 тыс. руб.

Стоимость продажи всех машино-мест собственником:

$C_{м\text{-}м}$ = 20,0 · 100 = 2000,0 тыс. руб.

Стоимость продажи, всего:

$C_п$ = 765000,0 + 2000,0 = 767000,0 тыс. руб.

Операционные расходы:

OP = 767000,0 · 0,02 = 15340 тыс. руб.

Стоимость продажи с учетом операционных расходов:

$C_{ор}$ = 767000,0 – 15340 = 751660,0 тыс. руб. или

$C_{ор}$ = 767000,0 · 0,98 = 751660,0 тыс. руб.

Стоимость строительства наземной части, всего:

$C_{нч}$ = 30,0 · 18000 = 540000,0 тыс. руб.

Стоимость строительства подземной части, всего:

$C_{пч}$ = 20,0 · 4000 = 80000,0 тыс. руб.

Стоимость строительства всего здания:

$C_з$ = 540000,0 + 80000,0 = 620000,0 тыс. руб.

Стоимость строительства с учетом стоимости оплаты кредитных ресурсов, всего: $C_{\%}$ = 620000 · 1,1= 682000,0 тыс. руб.

Стоимость земельного участка:

$C_{зу}$ = 751660,0 – 682000,0 = 69660 тыс. руб.

Задача 7. Определить стоимость земельного участка, вариантом наиболее эффективного использования, которого является строительство крытого рынка. Имеются следующие данные:

- площадь участка - 7000 м^2;
- общая площадь сооружений крытого рынка - 6300 м^2;
- полезная площадь сооружений рынка - 4095 м^2 ;
- проектно-планировочные работы – 200,0 тыс. руб.;
- грунтовые и дорожные работы – 900,0 тыс. руб.;
- электричество – 500,0 тыс. руб.;
- водоснабжение и теплоснабжение -1200,0 тыс. руб.;
- канализация и дренаж – 1600,0 тыс. руб.;
- телекоммуникации – 300,0 тыс. руб.;
- стоимость строительства м^2 сооружений крытого рынка - 3500 руб./м^2.
- прибыль предпринимателя от величины расходов 30%;
- ставка арендной платы 600 руб. / м^2, руб.;
- потери от недозагрузки — 5% от ПВД;

- операционные расходы — 20% от ДВД;
- ставка дохода — 2,5% в месяц;
- прогнозный период — 4 года.

Решение:

Стоимость строительства сооружений крытого рынка:

C_c = 3500 · 6300 = 22050,0 тыс. руб.

Сумма расходов на строительство – всего с учетом предпринимательской прибыли:

$\Sigma P_{пп}$ = 26750,0 · 1,3 = 34775,0 тыс. руб.

Расчет стоимости земельного участка:

ПВД = 600 · 4095 = 2457,0 тыс. руб.

ДВД = 2457,0 · 0,95 = 2334,2 тыс. руб.

ЧОД = 2 334 150 · 0,80 = 1867,3 тыс. руб.

$1867{,}3 \cdot [PVA]_{41}^{2,5\%} \rightarrow 27{,}7732 = 51860{,}9$ тыс. руб.

$20000{,}0 \cdot [PV]_{41}^{2,5\%} \rightarrow 0{,}3057 = 6114{,}0$ тыс. руб.

Стоимость земельного участка составит:

$C_{зу}$ = 51860,9 + 6114,0 - 34775,0 = 231999,9 тыс. руб.

Задача 8. Требуется определить рыночную стоимость земли в составе единого объекта недвижимости — земельного участка с расположенными на нем улучшениями. Рыночная стоимость данного объекта недвижимости определена методом сравнения продаж. Она составляет 3500 тыс. руб. Также рассчитана полная восстановительная стоимость здания, находящегося на земельном участке (стоимость строительства). Она составляет 2800 тыс. руб. Общий износ определен в размере 50%.

Решение:

$C_{зу} = C_{он} – (C_в \cdot И)$ = 3500 – (2800 · 0,5) = 2100 тыс. руб.

Задача 9. Единый объект недвижимости представляет собой земельный участок и типовое здание площадью 985 м^2. Стоимость м^2 единого объекта недвижимости, определенная методом сравнительных продаж, составляет 34,0 тыс. руб. Предполагается, что земельный участок расположен под зданием. Год постройки 1980. Срок экономической жизни объекта недвижимости 80 лет. Дата проведения оценки 2013 г. Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, прямые издержки на строительство типового дома составляют 38,5 тыс. руб./м^2. Требуется оценить стоимость земельного участка.

Решение:

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости составит:

$C_{он}$ = 985 · 34,0 = 33490,0 тыс. руб.

Накопленный износ:

$$И = \frac{T_{эв}}{T_{сэж}} = \frac{33}{80} = 0{,}41 \rightarrow (1 – 0{,}41 = 0{,}59)$$

Восстановительной стоимостью улучшений составит:

$C_в$ = 985 · (38,5 · 0,59) = 22374,3 тыс. руб.

Стоимость земельного участка:

$C_{зу}$ = 33490,0 – 22374,3 = 11115,7 тыс. руб.

Задача 10. Оценивается земельный массив площадью 12 га, отнесенной зонированием под жилую (дачную) застройку. Плотность застройки 4 дачных дома на 1 га. Предприниматель планирует продавать участки размером 0,25 га с учетом подведения дорог, электричества и инженерного благоустройства за 280,0 тыс. руб. Затраты на проектирование, подготовку земли и подвод коммуникаций составляют 2100,0 тыс. руб. и относятся к настоящему периоду времени. Административные расходы, включая оформления сделок, составляют 20%, денежной выручки от продажи участков. Расходы на текущее содержание и предпринимательская прибыль составляют

40% валового дохода. Ежемесячно планируется продавать по два земельных участка. Ставка дохода определена в 15%.

Решение:

1. Ежемесячная денежная выручка от продажи земельных участков составит: $B_{зу}$ = 2 · 280,0 = 560,0 тыс. руб.

2. Валовой доход: *ВД* = 560,0 · 0,80 = 448,0 тыс. руб.

3. Стоимость двух участков: $C_{2зу}$ = 448,0 · 0,60 = 268,8 тыс. руб.

4. Текущая стоимость неосвоенного земельного массива составит: $268{,}8 \cdot [PVA]_{24}^{1{,}5\%} \rightarrow 20{,}6242 = 5543{,}8 - 2100{,}0 = 3443{,}8$ тыс. руб.

5. Стоимость одного земельного участка составит:

$C_{зу}$ = 3443,8 : 12 : 4 = 71,7 тыс. руб.

Задача 11.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.

Решение:

Показатели	Корректировки на зависимой основе
1. Условия финансирования, %	- 6
Скорректированная цена, тыс. руб.	1050,0 · 0,94 = 987
2. Дата продажи, %	+ 5%
Скорректированная цена, тыс. руб.	987 · 1,05 = 1036,4
	Корректировка на независимой основе
3. Местоположение, %	- 10
4. Удобства, %	+ 5
5. Топография, %	- 15
Общая корректировка на независимой основе	- 20
Стоимость объекта-аналога, если бы он обладал характеристиками оцениваемого объекта, тыс. руб.	1036,4 · 0,80 = 823,1

Задача 12. 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.

Решение:

1. Выявление аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, и приведение ценообразующих характеристик единиц сравнения к ценообразующим характеристикам единицы сравнения оцениваемого объекта.

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.

Таблица 1 – Определение стоимости земельных участков на основе корректировок

Элементы	Земельный участок		
Цена, тыс. руб.	1300,0	500,0	620,0
Поправка на условия финансирования, тыс. руб.		101,2	
Скорректированная цена, тыс. руб.	1300,0	398,8	620,0
Площадь участка, сотка			
Цена за 1 сотку, тыс. руб.	130,0	3,3	0,0
Поправка на условия оплаты, тыс. руб.			27,0
Скорректированная цена, тыс. руб.	130,0	3,3	3,0
Поправка на условия сделки, %			13
Скорректированная цена, тыс. руб.	130,0	3,0	1,2
Поправка на время продажи, %	+ 17	13	8
Скорректированная цена, тыс. руб.	152,1	05,1	6,9
Поправка на местоположение, %		20	10
Скорректированная цена, тыс. руб.	152,1	26,1	4,6
Поправка на размеры, %		7,5	12
Скорректированная цена, тыс. руб.	152,1	35,6	4,8
Количество поправок			

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 – 101,2тыс. руб.

Условия оплаты. Первые два объекта были проданы по безналичному расчету, третий объект по бартеру. Известно, что бартер ведет к удорожанию цены на 30%. Вводится поправка на бартер – 27,0 тыс. руб.

Условия сделки. Типичный срок экспозиции на рынке — 6 месяцев. Третий объект был продан с нетипичным сроком — 3,5 месяца. Вводится поправка +13%.

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. Вводятся поправки на время продажи: по

первому - плюс 16%, по второму - плюс 12%, по третьему - плюс 8%.

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%, вводится поправка по второму объекту плюс 20%, по третьему - плюс 30%.

Размер. Анализ рынка продаж земельных участков показал, что участки площадью 10 соток имеют наивысшую стоимость. Каждая лишняя сотка уменьшает стоимость участка на 1,5%. Вводится поправка на размер участка: по второму - плюс 7,5%, по третьему - плюс 12%.

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

Задача 13.

Единый объект недвижимости представляет собой земельный участок и типовое здание площадью 985 кв.м. Стоимость кв.м. единого объекта недвижимости, определенная методом сравнительных продаж, составляет 34 000 рублей. Предполагается, что земельный участок расположен под зданием. Год постройки 1980. Дата проведения оценки 2000 г. Требуется оценить стоимость земельного участка.

Решение:

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости составит:

985 * 34 000 = 33 490 000 рублей.

Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, прямые издержки на строительство типового дома составляют 38 500 рублей/кв.м. Накопленный износ:

Износ = Эффективный возраст / Типичный срок экономической жизни = 20 / 80 = 0,25%

Следовательно, рыночная стоимость улучшений (здания) составит:

985 * 38 500 *(1-25%) = 28 441 875 рублей.

Следовательно, стоимость земельного участка, определенная методом выделения, составит:

33 490 000 - 28 441 875 = 5 048 125 рублей.

Показатели, критерии и шкала оценивания выполнения практического задания

Оценка	Критерии
5	– полное раскрытие темы; – указание точных названий и определений; – правильная формулировка понятий и категорий; – приведение формул и соответствующей статистики и др.
4	– недостаточно полное, по мнению преподавателя, раскрытие темы; – несущественные ошибки в определении понятий и категорий, формулах, статистических данных и т.п., кардинально не меняющих суть изложения; – наличие грамматических и стилистических ошибок и др.
3	– отражение лишь общего направления изложения лекционного материала; – наличие достаточного количества несущественных или одной-двух существенных ошибок в определении понятий и категорий, формулах, статистических данных и т.п.; – наличие грамматических и стилистических ошибок и др.
2	– нераскрытые темы; – большое количество существенных ошибок;

	– наличие грамматических и стилистических ошибок и др.

Для перевода баллов в оценку применяется универсальная шкала оценки образовательных достижений.

Если обучающийся набирает

от 90 до 100% от максимально возможной суммы баллов - выставляется оценка «отлично»;

от 80 до 89% - оценка «хорошо»,

от 60 до 79% - оценка «удовлетворительно»,

менее 60% - оценка «неудовлетворительно».

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

1. Вид промежуточной аттестации: зачет (тестирование)

Тесты для промежуточной аттестации

Перечень тестовых заданий для промежуточной аттестации

Время проведения теста: __45__ минут

1. Факторы, связанные с поведением конкретного продавца, покупателя, посредника на стадии заключения сделки:

а) объективные; б) субъективные; в) экономические; г) правовые.

2. Стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов:

а) ликвидационная; б) утилизационная;

в) инвестиционная; г) специализированная.

3. Для оценки стоимости нового строительства улучшений, возраст которых составляет 55 лет лучше выбрать:

а) стоимость замещения; б) стоимость вклада;

в) стоимость восстановительную; г) стоимость остаточную.

4. На счет в банке была помещена сумма 35000 под 16% годовых. Начисление процентов ежегодное. Определить, какая сумма накопится на счете к концу 5-го года: а) 67100,5; б) 71680,5; в) 73510,5.

5. Вид стоимости, который будет преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке на основе равновесия спроса и предложения:

а) стоимость в использовании; б) стоимость равной полезности;

в) максимальной стоимости; г) стоимость в обмене;

д) стоимость действующего предприятия; е) равновесная стоимость.

6. Один из принципов, который основан на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта:

а) принцип изменений; б) принцип полезности;

в) принцип соответствия; г) принцип вклада.

7. Метод сравнительной стоимости единицы имущества - это:

а) оценка имущества на основе единичных скорректированных укрупненных показателей затрат;

б) оценка имущества на основе суммы стоимости создания его основных элементов;

в) оценка имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

8. Потери от незанятости характеризуются двумя показателями:

а) коэффициент незанятости; б) коэффициент капитализации;

в) коэффициент загрузки; г) коэффициент занятости.

9. Реконструированный отчет о доходах недвижимости используется для:

а) расчета затрат на реконструкцию недвижимости;

б) расчета доходов и расходов по эксплуатации недвижимости;

в) расчета доходов и расходов на строительство или приобретение недвижимости.

10. Процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта:

а) норма дисконтирования; б) капитализация дохода;

в) норма дохода или прибыли; г) прямая капитализация.

11. Действительный валовой доход это:

а) доход от владения недвижимостью с учетом потерь от незанятости;

б) доход от владения недвижимостью при ее полной сдаче в аренду;

в) доход от владения недвижимостью с учетом потерь от незанятости, от недобора арендной платы и прочих доходов.

12. Рассчитайте чистый операционный доход от владения собственностью по следующим данным: PGI= 1100; v=500; MI=320; OE=150.

а) 800; б) 770; в) 130

13. Под реверсией понимается:

а) возврат основной суммы долга;

б) стоимость возврата материалов;

в) стоимость имущества в конце срока владения.

14. Операционные расходы от владения недвижимостью состоят из следующих групп:

а) постоянные, переменные и косвенные;

б) прямые, переменные и резерв замещения;

в) постоянные, переменные и резерв замещения.

15. Определите коэффициент капитализации с использованием техники инвестиционной группы, если rm = 12%; M = 75%; re = 14%.

а) 0,135; б) 0,125; в) 0,115.

16. Рассчитайте рыночную стоимость собственности методом прямой капитализации, если PGI = 800; NOI = 500; R = 14%.

а) 70; б) 2143; в) 3571.

17. Модели дохода применяются для определения коэффициента капитализации при:

а) изменении потока дохода;

б) изменении стоимости собственности;

в) изменении срока проекта.

18. Затратный подход к оценке недвижимости основан на определении рыночной стоимости земли, а также на ...

а) калькуляции затрат, необходимых для воспроизводства копии или аналога объекта оценки;

б) калькуляции затрат, необходимых для поддержания текущего эксплуатационного состояния объекта оценки;

в) калькуляции затрат, необходимых для проведения ремонтно - восстановительных работ по зданию.

19. Стоимость нового строительства при оценке недвижимости может выступать в виде:

а) восстановительной стоимости; б) остаточной стоимости; в) рыночной стоимости.

20. Восстановительная стоимость здания равна 500, накопленный износ - 10%, рыночная стоимость участка земли - 300. Определите рыночную стоимость.

а) 800; б) 750; в) 200.

21. Затратный подход главным образом применяется по объектам:

а) социального назначения и специализированной собственности;

б) коммерческого назначения и неспециализированной собственности;

в) жилого назначения на конкурентных рынках.

22. Коэффициент покрытия долга рассчитывается как отношение:

а) $\frac{DS}{ML}$; б) $\frac{NOI}{DS}$; в) $\frac{EI}{DS}$; г) $\frac{DS}{M}$

23. Стоимость недвижимости определяется параметрами:

а) цена; б) спрос; в) предложение; г) конкурентность.

24. Рыночная стоимость улучшений равна 1200, восстановительная стоимость улучшений 2000, рыночная стоимость участка земли - 500. Найдите величину потери стоимости улучшений.

а) 3200; б) 800; в) 1300.

25. Стоимость строительства в ценах на дату оценки объекта с полезностью равной полезности оцениваемому объекту с применением современных способов работ и проектных решений:

а) восстановительная;

б) замещающая;

в) стоимость нового строительства;

г) стоимость инвестиций в земельный участок.

26. По Российскому законодательству к недвижимым вещам относятся:

а) воздушные и морские суда; б) космические объекты;

в) все, за исключением морских судов; г) суда внутреннего плавания.

27. Мотивацией инвестора является:

а) ожидаемый доход на инвестиции;

б) получить сумму, превышающую вкладываемую;

в) получение периодических потоков денежных средств.

28. Риски, связанные со спецификой сферы предпринимательской деятельности и влиянием на нее макроэкономических и региональных факторов:

а) производственные; б) финансовые;

в) рыночные; г) юридические.

29. В рыночном подходе понятие скорректированной цены имущества означает:

а) увеличение цены продажи имущества в результате воздействия благоприятных экономических прогнозов;

б) уменьшение цены продажи имущества в результате длительного состояния регресса на рынке недвижимости;

в) цену продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

30. Определите порядок корректировки по элементам сравнения при реализации рыночного подхода к оценке недвижимости:

а) состояние рынка, условия финансирования, условия продажи, передаваемые права собственности;

б) передаваемые права собственности, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка;

в) условия финансирования, состояние рынка, условия продажи, передаваемые права собственности;

г) условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, передаваемые права собственности.

Критерии и шкала оценивания выполнения тестовых заданий

Для перевода баллов в оценку применяется универсальная шкала оценки образовательных достижений.

Если обучающийся набирает

от 90 до 100% от максимально возможной суммы баллов - выставляется оценка «отлично»;

от 80 до 89% - оценка «хорошо»,

от 60 до 79% - оценка «удовлетворительно»,

менее 60% - оценка «неудовлетворительно».