

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова»  
Среднее профессиональное образование  
**Московский промышленно-экономический колледж  
(МПЭК)**

**Методические указания к практическим занятиям  
по ПМ 04. «Определение стоимости недвижимого имущества»  
21.02.05 Земельно-имущественные отношения**

Москва 2020

Составитель/составители: Меркурьева Л.А. \_\_\_\_\_

Методические указания рассмотрены и одобрены на заседании Цикловой методической комиссии специальности «Земельно-имущественные отношения»  
№ 10 от «15» сентября 2020 г.

Председатель Цикловой методической комиссии \_\_\_\_\_ /Меркурьева Л.А./

Заместитель директора по учебной работе \_\_\_\_\_ /И.А. Архипцева/

## Содержание

1. Пояснительная записка.....	4
2. Задания для практической работы.....	6
3.Список рекомендуемой литературы.....	60

## 1. Пояснительная записка

Профессиональный модуль «Определение стоимости недвижимого имущества» призван дать представление студентам о наиболее важных направлениях развития оценочной деятельности в современной рыночной экономике.

Его цель - дать студентам необходимые знания о государственной кадастровой оценке объектов недвижимого имущества, основных формах ее организации, по формированию кадастровых документов, инвентаризации земель и объектов недвижимости и назначения им стоимости.

Состав и содержание практического занятия определяется его ведущей дидактической целью: формирование практических умений.

Состав и содержание практических занятий направлены на реализацию государственных требований к минимуму содержания и уровню подготовки выпускников. Они должны охватывать весь круг профессиональных умений, на подготовку к которым ориентирована данная дисциплина и вся подготовка специалиста.

Обучение ПМ 04 может осуществляться в различных формах – лекциях, семинарских занятиях, консультациях и др.

Однако кроме теоретических знаний по ПМ 04 специалисту по земельно-имущественным отношениям требуются практические навыки, необходимые в области кадастровых отношений.

Практические знания по ПМ 04 студенты приобретают на практических занятиях. Путем практических занятий проверяются результаты самостоятельной подготовки и происходит оценка знаний. Все это позволяет студентам закрепить, углубить, уточнить полученную из соответствующих источников кадастровую информацию.

Таким образом, основная задача практических занятий по курсу ПМ 04 «Определение стоимости недвижимого имущества» - научить студентов применять на практике процессы проведения оценочной деятельности.

С целью овладения указанным видом профессиональной деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями обучающийся в результате освоения профессионального модуля должен:

**иметь практический опыт:**

- оценки недвижимого имущества;

**уметь:**

- оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;
- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;
- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;
- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;
- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;
- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;

- руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 2017 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

**знать:**

- механизм регулирования оценочной деятельности;
- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;
- права собственности на недвижимость;
- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;
- рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;
- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;
- типологию объектов оценки;
- проектно-сметное дело;
- показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;
- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков

Освоить общие и профессиональные компетенции

ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.

ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.

ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.

ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

Текущий контроль: выступления и решение задач на практических занятиях; контрольные работы; промежуточное тестирование.

Итоговый контроль – квалификационный экзамен.

Формы и методы учебной работы: лекции, практические занятия; решение задач; обсуждение сообщений; тесты; консультации преподавателя; правовой и экономический анализ различных ситуаций.

Критериями оценки результатов практических работ является:

- знание требований нормативно-правовых документов и умение их использовать при решении практических ситуаций
- умение быстро ориентироваться в правовой базе
- грамотно излагать решения по предложенным ситуациям

### **Раздел 1. Экономика недвижимости.**

#### **Практическая работа № 1. Задачи на принципы оценки**

**Цель:** изучить основные принципы оценочной деятельности. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

#### **Задача 1.**

Сопоставимый объект был придан за 1 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- уступает оцениваемому на 5%;
- лучше оцениваемого на 7%;
- лучше оцениваемого на 4%;
- лучше оцениваемого на 2%;
- уступает оцениваемому на 10%.

Оценить объект, считая что:

- а) отличия не имеют взаимного влияния;
- б) отличия оказывают взаимное влияние.

#### Решение:

а) Если данные отличия не имеют взаимного влияния, то их абсолютные значения составят:  $+50\ 000 - 70\ 000 - 40\ 000 - 20\ 000 + 100\ 000 = +20\ 000$  руб. Следовательно, стоимость оцениваемого объекта можно оценить в 1 020 000 руб.

б) Если считать, что данные отличия оказывают взаимное влияние, то соответствующие им процентные корректировки необходимо перемножить:  $1,05 \cdot 0,93 \cdot 0,96 \cdot 0,98 \cdot 1,10 = 1,0106$ . Следовательно, общая корректировка составит +1,06% или 10 600 руб. и стоимость объекта может быть оценена в 1 010 600 руб.

#### **Задача 2.**

Объект оценки -коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок.

Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.

#### Решение:

Корректировка на размер участка составляет 250 000 руб. ( $+ 1\ 000\ 000 \cdot 0,25 = 250\ 000$ ).

Корректировка на гараж составляет - 100 000 руб.  
Корректировка на площадь - 400 000 руб. ( $- 8\ 000 \cdot 50 = - 400\ 000$ ).  
Суммарная корректировка составляет - 250 000 руб.  
Следовательно, стоимость коттеджа можно оценить в 750 000 руб.

### **Задача 3.**

Объектом оценки является право аренды офисного центра. Предположим, что ставка по государственным обязательствам составляет 8,4%. Оценщик считает, что риск может быть оценен в 5%, а привлечение дополнительных ресурсов не потребуется. Продажа права аренды такого объекта занимает около трех месяцев. Срок предполагаемого возврата капитала 10 лет. Определить значение коэффициента капитализации методом суммирования.

#### Решение:

Необходимо рассчитать все «составляющие».

Норма возврата капитала составляет 10%, так как предполагается полный возврат капитала по истечении 10 лет ( $100\% / 10$ ).

Безрисковая ставка равна 8,4%.

Компенсация за риск 5%.

Компенсация за управление инвестициями отсутствует.

Компенсацию за низкую ликвидность можно оценить в 2,1%, вследствие того, что время продажи составляет 1/4 года (3 месяца), а годовая безрисковая ставка 8,4%. ( $8,4 / 4 = 2,1$ ).

Коэффициент капитализации =  $0,1 + 0,084 + 0,03 + 0,02 + 0,021 = 0,255$  или 25,5%

### **Задача.4**

На вакантном земельном участке правилами зонирования разрешено строительство: вариант А – административного здания, вариант Б – офисного здания, вариант С – торгового комплекса. Определите вариант наиболее эффективного использования земельного участка.

#### **Вариант 1**

Стоимость строительства административного здания – 420 000 дол.

Срок эксплуатации – 50 лет

Ставка дохода – 12% годовых

Коэффициент капитализации для земли – 0,102

Чистый операционный доход в год равен 70 000 дол.

#### **Вариант 2**

Стоимость строительства офисного здания – 460 000 дол.

Срок эксплуатации здания – 50 лет.

Ставка дохода – 12% годовых.

Коэффициент капитализации для земли – 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 85 000 дол.

### **Вариант 3**

Стоимость строительства торгового комплекса – 625 000 дол

Срок эксплуатации комплекса – 50 лет.

Ставка дохода – 12% годовых.

Коэффициент капитализации для земли – 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 110 000 дол.

### **Задача 5.**

Определите общую стоимость оцениваемого по затратному подходу объекта, если стоимость земельного участка составляет 58 000 у.е., полная стоимость воспроизводства здания равна 190 000 у.е., общий износ здания оценивается в 20%.

### **Задача 6**

Известно, что близость к станции метро увеличивает стоимость квартиры на 15 %, а расположение ее вблизи школы на 10 %. Рассчитайте стоимость квартиры, если аналогичная квартира была продана за 2000 ед. (корректировки считаются независимыми).

### **Задача 7**

Объект оценки однокомнатная квартира с балконом, рядом со станцией метро. Средняя стоимость аналогичной однокомнатной квартиры с 2 балконами, две остановки от метро, составляет 50 000 ед. Близость со станцией метро увеличивает стоимость квартиры на 7 %; наличие балкона оценивается в 4500 ед. Определить стоимость объекта оценки?

### **Задача 8**

Василий Петрович положил в банк 25 000 рублей под 20 % годовых. Начисление процентов происходит ежегодно в конце периода. Какая сумма окажется на счету Василия Петровича через 5 лет?

### **Задача 9**

Доход владельца объекта составляет 2000 в год. Рассчитать чистую текущую стоимость доходов, приносимых объектом, за 4 года при ставке дисконта 20 % годовых.

### **Задача 10**

Какими должны быть ежегодные платежи по ипотеке в 500 000 ед. при 21 % годовых? Выплаты производятся раз в год, срок амортизации 25 лет.

### **Задача 11**

Оценивается объект, срок жизни которого равен 20 годам. Норма дохода на инвестиции равна 0,1. Рассчитать коэффициент капитализации при прямолинейном возмещении стоимости капитала.



## Задача 12

Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду административного здания составляет 150 000 ед. Коэффициент недозагруженности для данного сегмента рынка составляет 8 % от ПВД, операционные расходы составляют 25 % от ПВД. Ставка капитализации 28 %. Определить стоимость административного здания.

## Задача 13

Стоимость земли, входящей в состав имущественного комплекса, составляет 10 000 у.е. Объект собственности приносит постоянный доход в сумме 4 500 у.е. Ставка капитализации земли 11 %, ставка капитализации улучшений 13 %. Определите стоимость имущественного комплекса.

## Тесты

1. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:
  - А. Определение рыночной стоимости.
  - Б. Совершение сделки купли-продажи;
  - В. А и Б.
2. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:
  - А. Срок экономической жизни;
  - Б. срок физической жизни;
  - В. Хронологический возраст;
  - Г. Эффективный возраст.
3. Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это использование:
  - А. при котором достигается максимальная стоимость объекта оценки;
  - Б. которое финансово реализуемо;
  - В. которое юридически допустимо;
  - Г. Которое физически возможно.
4. Какие факторы влияют на стоимость недвижимости:
  - А. физические;
  - Б. психологические;
  - В. Социальные
  - Г.экономические;
  - Д. политические.
5. Физические факторы бывают:
  - А. природные;
  - Б. космические;
  - В. созданные человеком;
  - Г.экстремальные.
6. Факторы влияющие на стоимость недвижимости можно разделить на сколько уровней?
  - А. 2
  - Б. 8
  - В. 3
  - Г. 5

7. Что можно отнести к факторам спроса:

- А. платежеспособность;
- Б. уровень занятости;
- В. время года;
- Г. А, Б и В.

8. Какие факторы относятся ко второму уровню:

- А. физические характеристики;
- Б. условия продаж;
- В. местоположение.

9. Первичное жилье – это...

- А. форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату.
- Б. это жилое помещение, которое в качестве товара выступает в первые.
- В. представляет собой недвижимость, которая прошла процедуру государственной регистрации.
- Г. Это угодья, всякое имущество, прикрепленное к земле и прочно связанное с ней.

10. Вторичное жилье представляет:

- А. угодья, всякое имущество, прикрепленное к земле и прочно связанное с ней.
- Б. жилое помещение, которое в качестве товара выступает в первые.
- В. форму имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату.
- Г. представляет собой недвижимость, которая прошла процедуру государственной регистрации.

11. Что можно отнести к экологическому фактору:

- А. экология;
- Б. налоговое законодательство;
- В. географический фактор;
- Г. уровень жизни человека.

12. К третьему уровню определения факторов можно отнести:

- А. физические характеристики
- Б. архитектурно-строительные
- В. финансово-эксплуатационные;
- Г. А и В.

13. Что можно отнести к экологическому фактору:

- А. налоговое законодательство;
- Б. экология;
- В. географический фактор;
- Г. уровень жизни человека.

14. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

- А. Б и В;
- Б. Совершение сделки купли-продажи
- В. Определение рыночной стоимости.

15. К третьему уровню определения факторов можно отнести:

- А. физические характеристики
- Б. А и Г
- В. финансово-эксплуатационные;
- Г. архитектурно-строительные.

16. Факторы влияющие на стоимость недвижимости можно разделить на сколько уровней?

- А. 2
- Б. 3
- В. 8
- Г. 5

17. Вторичное жилье представляет:

- А. представляет собой недвижимость, которая прошла процедуру государственной регистрации.
- Б. жилое помещение, которое в качестве товара выступает в первые.
- В. форму имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату.
- Г. угодья, всякое имущество, прикрепленное к земле и прочно связанное с ней.

18. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:

- А. срок экономической жизни;
- Б. эффективный возраст;
- В. хронологический возраст;
- Г. срок физической жизни.

19. Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это использование:

- А. которое физически возможно;
- Б. которое юридически допустимо;
- В. которое финансово реализуемо;
- Г. При котором достигается максимальная стоимость объекта.

20. Первичное жилье – это...

- А. Это угодья, всякое имущество, прикрепленное к земле и прочно связанное с ней.
- Б. представляет собой недвижимость, которая прошла процедуру государственной регистрации.
- В. это жилое помещение, которое в качестве товара выступает в первые.
- Г. форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату.

21. Какие факторы относятся ко второму уровню:

- А. местоположение;
- Б. физические характеристики;
- В. условия продаж.

22. Какие факторы влияют на стоимость недвижимости:

- А. физические;
- Б. экономические;

- В. Социальные
- Г. психологические;
- Д. политические.

23. Физические факторы бывают:

- А. космические;
- Б. природные;
- В. созданные человеком;
- Г. экстремальные.

24. Что можно отнести к факторам спроса:

- А. время года;
- Б. А.Б и В;
- В. платежеспособность;
- Г. уровень занятости.

25. Что можно отнести к факторам спроса:

- А. время года;
- Б. платежеспособность;
- В. А.Б и В;
- Г. уровень занятости.

26. Какие факторы влияют на стоимость недвижимости:

- А. физические;
- Б. психологические;
- В. экономические;
- Г. социальные ;
- Д. политические.

27. Физические факторы бывают:

- А. созданные человеком ;
- Б. природные;
- В. космические.

28. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:

- А. срок физической жизни;
- Б. эффективный возраст;
- В. хронологический возраст;
- Г. срок экономической жизни.

29. Что можно отнести к экологическому фактору:

- А. экология;
- Б. налоговое законодательство;
- В. уровень жизни человека;
- Г. географический фактор.

30. Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это использование:

- А. которое физически возможно;
- Б. при котором достигается максимальная стоимость объекта оценки;

- В. которое финансово реализуемо;
- Г. которое юридически допустимо.

31. К третьему уровню определения факторов можно отнести:

- А. физические характеристики
- Б. финансово-эксплуатационные;
- В. А и Г;
- Г. архитектурно-строительные.

32. Факторы влияющие на стоимость недвижимости можно разделить на сколько уровней?

- А. 3
- Б. 2
- В. 8
- Г. 5

33. Вторичное жилье представляет:

- А. форму имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату.
- Б. жилое помещение, которое в качестве товара выступает в первые.
- В. угодья, всякое имущество, прикрепленное к земле и прочно связанное с ней.
- Г. представляет собой недвижимость, которая прошла процедуру государственной регистрации.

34. Первичное жилье – это...

- А. Это угодья, всякое имущество, прикрепленное к земле и прочно связанное с ней.
- Б. это жилое помещение, которое в качестве товара выступает в первые.
- В. представляет собой недвижимость, которая прошла процедуру государственной регистрации.
- Г. форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату.

35. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

- А. Совершение сделки купли-продажи;
- Б. Определение рыночной стоимости;
- В. А и Б.

36. Какие факторы относятся ко второму уровню:

- А. местоположение;
- Б. условия продаж.
- В. физические характеристики;

## Практическое занятие № 2.

**Задание на расчет показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки.**

**Цель:** изучить показатели инвестиционной привлекательности объекта. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

### Тесты

1. Как отличается величина прибыли застройщика для офисного здания и складского помещения: а) одинакова; б) для офисного здания – больше; в) для складского помещения – меньше; г) нет правильного ответа.
2. Требуется ли при использовании затратного метода обязательная оценка соответствующего земельного участка? а) да; б) нет; в) только в исключительных случаях.
3. К какому виду износа отнести затраты на замену газовой плиты на электрическую: а) моральный износ; б) внешний износ; в) физический износ.
4. Какой фактор включает в себя норму возврата и норму дохода: а) фактор фонда возмещения; б) фактор взноса на амортизацию единицы; в) нет правильного ответа.
5. Напишите формулу наращенной суммы по сложным процентам, используя стандартные обозначения:  $PV$  - текущая стоимость,  $FV$  - будущая стоимость,  $i$  - периодическая ставка процента,  $n$  - число периодов.
6. Накопленная сумма единицы позволяет определить: а) сколько стоит сейчас сумма, полученная в будущем; б) сколько будет стоить сумма через  $n$  периодов.
7. Ожидается, что поступления доходов от сдачи в аренду офисного здания будут систематически снижаться. По какому методу следует рассчитать ставку капитализации:
8. Прогнозируется увеличение стоимости объекта. Какую поправку при обосновании коэффициента капитализации необходимо учесть: а) увеличивающую коэффициент капитализации; б) уменьшающую коэффициент капитализации; в) поправка не требуется
9. На какой вопрос необходимо ответить при использовании метода сравнения продаж: а) За какую сумму был бы продан аналог, обладай он теми же характеристиками, что и оцениваемый объект? б) За какую сумму был бы продан оцениваемый объект, обладай он теми же характеристиками, что и аналог?
10. Элементы парных продаж должны быть: а) сопоставимы с оцениваемым объектом; б) сопоставимы с аналогами оцениваемого объекта; в) нет правильного ответа.

11. При оценке объекта недвижимости методом сравнения продаж относительная денежная поправка вносится: а) в цену всего объекта – аналога; б) в цену единицы сравнения объекта – аналога; в) в цену единицы сравнения оцениваемого объекта недвижимости.

12. Напишите общую формулу определения стоимости объекта путем внесения относительной денежной поправки.

13. Цена – это: а) денежное выражение ценности объекта оценки для целей совершения сделки с правом собственности или иным имущественным правом на объект; б) денежная сумма, заплаченная за объект недвижимости в конкретной сделке.

Задача 1.

Рассчитать коэффициент капитализации. Срок жизни здания 80 лет. Дата ввода объекта – октябрь 1950 г., дата оценки октябрь 2010 г. Возврат инвестиций по методу Хоскольда. Требуемая ставка дохода – 12%, в том числе ставка дохода – 6%.

Решение:

Коэффициент капитализации = Ставка дохода на капитал + Норма возврата капитала  
Ставка дохода на капитал = 12%

Норма возврата на капитал рассчитывается методом Хоскольда по формуле:

Норма возврата на капитал =  $R_f / ((1+R_f)^n - 1)$

где  $R_f$  – безрисковая ставка

где  $n$  – остаточный срок жизни объекта, лет

Фактический срок жизни объекта = Дата оценки – Дата ввода объекта = 2010 - 1950 = 60

Остаточный срок жизни = Типичный срок жизни – Фактический срок жизни = 80 - 60 = 20

Норма возврата на капитал =  $R_f / ((1+R_f)^n - 1) = 0,06 / ((1+0,06)^{20} - 1) = 0,02718$  или 2,72%

Коэффициент капитализации = 12% + 2,72% = 14,72%

Ответ: коэффициент капитализации равен 14,72%

## Раздел 2. Методология оценки недвижимости

### Практическое занятие №3. Задачи на определение стоимости недвижимости методами сравнительного подхода

**Цель:** изучить основные методы определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного подхода. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК 3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

#### Задача 1.

На вакантном земельном участке правилами зонирования разрешено строительство: вариант А – административного здания, вариант Б – офисного здания, вариант С – торгового комплекса. Определите стоимость участка методом сравнительного подхода.

#### Задача 2.

Оценить складскую недвижимость методом дисконтированных денежных потоков.  
Прогнозная величина денежного потока, возникающего в начале года: 1 год – 12000 д.е., 2-й год – 22000 д.е., 3-й год – 28000 д.е. Расчетная остаточная стоимость 60000 д.е.  
Ставка дисконтирования 12%

Решение:

Стоимость недвижимости = Текущая стоимость доходов + Текущая остаточная стоимость

Так как возникают неодинаковые денежные потоки, то текущую стоимость денежных потоков для каждого года в отдельности определим по формуле:

$$PV = FV * 1/(1+i)^n$$

где: PV – текущая стоимость денежного потока

FV – будущая стоимость денежного потока

R - ставка дисконтирования

n – период дисконтирования

$$PV \text{ 1 года} = 12000 * 1/(1+0,12)^1 = 12000*0,8929 = 10714$$

$$PV \text{ 2 года} = 22000 * 1/(1+0,12)^2 = 22000*0,7972 = 17538$$

$$PV \text{ 3 года} = 28000 * 1/(1+0,12)^3 = 28000*0,7118 = 19930$$

$$\text{Итого текущая стоимость денежных потоков} = 10714+17538+19930 = 48182$$

Текущая остаточная стоимость определяется по следующей формуле:

$$PV = FV * 1/(1+i)^n = 60000 * 1/(1+0,12)^3 = 60000 * 0,7118 = 42708$$

где: PV – текущая остаточная стоимость

FV – расчетная остаточная стоимость

R - ставка дисконтирования

n – период дисконтирования

$$\text{Стоимость недвижимости} = 48182+42708 = 90890$$

Ответ: стоимость складской недвижимости составила 90890 д.е.

### Тесты:

1. Недвижимость может приобретаться (покупаться, арендоваться):

а. как инвестиционная недвижимость (разновидность финансовых активов);

б. как операционная недвижимость (в том числе для производственного или личного потребления).

в. как коммерческая недвижимость (для сдачи в аренду);

2. Что не является формой дохода от недвижимости:

а. в виде будущих потоков денежной наличности;

б. в виде возрастания стоимости недвижимости;

в. в виде дивидендов от возрастания стоимости недвижимости;

г. в виде дохода от будущей продажи недвижимости.



3. Экономическим субъектом рынка недвижимости не является:

- а. продавцы (или арендодатели);
- б. покупатели (или арендаторы);
- в. профессиональные участники рынка недвижимости;
- г. государство.

3. К институциональным участникам рынка недвижимости, относятся организации следующего профиля:

- а. государственные нотариусы.
- б. органы-регистраторы прав на недвижимость и сделок с ними;
- в. брокеры, оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с недвижимостью;
- г. оценщики недвижимости, оказывающие услуги собственникам, инвесторам, продавцам, покупателям по независимой оценке стоимости объектов.
- д. финансисты (банкиры), занимающиеся финансированием операций на рынке недвижимости, в том числе ипотечным кредитованием.

**Практическое занятие №4. Задачи на определение рыночной стоимости земельных участков.**

**Цель:** изучить расчет рыночной стоимости земельных участков. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

**Задача 1.**

Стоимость строительства административного здания – 420 000 дол.

Срок эксплуатации – 50 лет

Ставка дохода – 12% годовых

Коэффициент капитализации для земли – 0,102

Чистый операционный доход в год равен 70 000 дол.

Определите рыночную стоимость объекта.

**Задача 2.**

Затраты на создание конструкции зарегистрированного объекта недвижимости – металлического резервуара объемом 100 м<sup>3</sup> составляет 100 000 руб., объемом 175 м<sup>3</sup> - 140 000 руб. Коэффициент, учитывающий стоимость доставки и монтажа резервуара, составляет 1,7. Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. Надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций. Необходимо рассчитать рыночную стоимость смонтированного резервуара объемом 150 куб. м с использованием коэффициента торможения, с учетом, что его возраст составляет 10 лет, срок службы 20 лет, оставшийся срок службы 12 лет. Результат округлить до десятков рублей.

Варианты ответов: 1) 216 930 руб. 2) 130 160 руб. 3) 127 610 руб. 4) 86 770 руб.

### Задача 3.

Расставить знаки корректировок («+» или «-» или «0») при оценке объекта оценки (квартиры) сравнительным подходом:

а) объект оценки находится на 5 этаже 12-ти этажного дома. Объект сравнения № 1 на 10 этаже, объект сравнения № 2 на 1 этаже аналогичного дома;

б) объект оценки находится на расстоянии 10 минут ходьбы пешком от станции метро «М». Объект сравнения № 3 - на расстоянии 15 минут, а объект сравнения № 4 на расстоянии 6 минут ходьбы пешком от станции метро «М»;

в) объект оценки приватизирован. Объект сравнения № 5 является муниципальной собственностью, а объект № 6 получен в наследство, которое оформлено на собственника.

Решение.

а) № 1 - «+», № 2 - «+».

б) № 3 - «+», № 4 - «-».

в) № 5 - «+», № 6 - «0».

### Задача 4.

Определить стоимость земельного участка, если известно, что стоимость земельного участка с расположенными на нем объектами недвижимости составляет 1200 тысяч рублей, а чистый операционный доход, получаемый от использования объектов недвижимости составляет 200 тысяч рублей в год. Известны рыночные коэффициенты капитализации для недвижимости - 0,25 и для земельных участков - 0,10.

Решение.

$$C = C_z + C_n$$

$$C_z = C - \text{ЧОД}_n / R_n$$

$$C_z = 1200000 - 200000 / 0,25 = 1200000 - 800000 = 400000 \text{ руб.}$$

### Тесты:

1. Владение недвижимым имуществом и сделки с ним обычно предполагают следующие виды затрат:

а) единовременные выплаты, сравнительно крупные инвестиции;

б) на поддержание объекта в функциональном состоянии;

в) налог на недвижимое имущество;

г) государственные пошлины и другие сборы на сделки;

д) постоянные и переменные затраты;

е) нормативные затраты.

2. Дополните: \_\_\_\_\_ — главный инструмент имущественных и обязательственных отношений на рынке недвижимости.

3. Какие вопросы, как правило, не отражаются в договоре:

а. предмет сделки, цена и условия оплаты

б. условия сделки и сроки сделки

в. условия транспортировки и уровень качества товара

г. доля рынка и деловая репутация фирмы

4. Социальный подход к рынку недвижимости предполагает:

а) эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и потреблением полезных свойств объектов недвижимости;

б) создание новых объектов недвижимости;

в) развитие законодательной и нормативной базы.

5. Главная задача государственной регистрации имущественных прав на объекты недвижимости участников гражданского оборота:

а) охрана;

б) защита;

в) отбор;

г) контроль.

6. Дополните \_\_\_\_\_ - самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке

### **Практическое занятие №5. Задачи на определение величины износа строений и их стоимости с учетом износа.**

**Цель:** изучить виды износа и их влияние на определение стоимости. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

#### **Задача 1.**

Стоимость строительства офисного здания – 460 000 дол.

Срок эксплуатации здания – 50 лет.

Ставка дохода – 12% годовых.

Коэффициент капитализации для земли – 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 85 000 дол.

Определите износ объекта.

Задание на определение величины износа строений и их стоимости с учетом износа.

На основе следующих данных рассчитайте методом капитализации дохода рыночную стоимость здания.

Общая площадь здания – 3 000 м.2;

Ставка арендной платы – 160 долларов за один м.2 в год;

Потери от недозагрузки составляют – 600 м.2;

Прочие доходы 18 000 долларов в год;

Остаточная балансовая стоимость здания 1 800 000 долларов;

Налог на имущество – 2% (с балансовой стоимости);

Коммунальные платежи – 5 000 долларов в год;

Резерв на замещение – 14 000 долларов в год;

Коэффициент капитализации – 12%.

### Тесты:

1. Дополните \_\_\_\_\_ - предназначены для использования всеми профессионалами рынка недвижимости

2. Какого принципа системы сбора и анализа информации рынка недвижимости не хватает в представленном перечне:

а) комплексность

б) стандартизованность

в) гибкость

г) многовариантность

д) доступность

е) открытость

3. Дополните \_\_\_\_\_ - может проводиться с частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования и оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта.

4. Определите набор показателей (индикаторов) состояния рынка недвижимости:

а) рейтинг

б) ценовую ситуацию

в) доходность вложений

г) конъюнктуру спроса и предложения

д) активность рынка

е) рискованность инвестиций

ж) ликвидность объектов

### Задача 2.

Стоимость строительства торгового комплекса – 625 000 дол

Срок эксплуатации комплекса – 50 лет.

Ставка дохода – 12% годовых.

Коэффициент капитализации для земли – 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 110 000 дол.

Определите вариант наиболее эффективного использования земельного участка.

### Задача 3.

1. Рассчитать остаточную стоимость здания. Площадь – 2800 кв.м, стоимость замещения (затраты на строительство и прибыль) 1 кв. м – 800 д.е. Физический износ – 20%, функциональный износ – 15%, экономический износ – 10%

#### Решение:

Стоимость замещения =  $2800 \times 800 = 2\,240\,000$

Стоимость здания =  $2240000 \times (1-0,2) \times (1-0,15) \times (1-0,1) = 1\,370\,880$

1. Определить затратным методом стоимость дачного участка. Известны следующие данные:

площадь дома – 110 квадратных метров;

затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 250 дол.;

площадь гаража – 50 квадратных метров;

затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 80 дол.;

стоимость всех других сооружений на даче – 2 500 дол.;

устранимый физический износ дома – 3 500 дол.;

неустранимый физический износ дома – 2 000 дол.;

устранимый функциональный износ дома – 1 500 дол.;

рыночная стоимость земельного участка – 6 000 дол..

#### Решение:

Стоимость дома =  $(110 \times 250) - 3500 - 2000 - 1500 = 20500$  (дол.)

Стоимость гаража =  $50 \times 80 = 4000$  (дол.)

Стоимость единого объекта =  $20500 + 4000 + 2500 + 6000 = 33000$  (дол.)

2. Рассчитать стоимость магазина с годовым чистым операционным доходом 500 000 руб., если прогнозируется продажа объекта недвижимости через 5 лет за 100 % его первоначальной цены. Ставка дохода на капитал составляет 17 %. Норму возврата на капитал рассчитать методом Инвуда. Ответ: 4926000 руб. \_\_

### **Практическое занятие № 6. Задание на определение восстановительной стоимости зданий**

**Цель:** изучить показатели расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК 3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

1. Определить принципы оценки к объектам капитального строения

а) принцип капитализации

б) принцип дисконтирования денежных потоков

в) принцип амортизационных отчислений

2. Что не входит в состав количественных исследований рынка недвижимости:

- а. одномерное и многомерное шкалирование;
- б. выделение генеральной совокупности;
- в. определение выборочной совокупности;
- г. определение объема выборки;
- д. экспертные оценки.

3. Какие методы не входят в состав качественных исследований рынка недвижимости:

- а. экспертные оценки;
- б. групповые дискуссии;
- в. глубинные интервью;
- г. определение объема выборки;
- д. одномерное и многомерное шкалирование.

4. Что не входит в состав модели оценки ставки дисконтирования?

- а. рисковая ставка;
- б. безрисковая ставка;
- в. риск вложения в недвижимость;
- г. риск ликвидности;
- д. риск инвестиционного менеджмента

Определите, возможна ли ситуация, когда у незастроенного земельного участка на окраине города не будет варианта наиболее эффективного использования? Под влиянием каких факторов эта ситуация может измениться.

**Тесты:**

1. Дополните представленную ниже формулу для получения индекса доходности недвижимости:

$$\text{Индекс доходности} = (\text{Доход от аренды} + \underline{\hspace{2cm}}) / (\text{Доход в банке})$$

2. Дополните \_\_\_\_\_ - это тренд изменения уровня цен в ближайшей перспективе, так как в силу высокой инертности рынка недвижимости ему не свойственны быстрые и резкие ценовые перепады.

3. Дополните \_\_\_\_\_ является показателем экономической эффективности вложения средств в жилье. Он основывается на идеологии доходного метода оценки недвижимости.

4. Дополните \_\_\_\_\_ - разработка прогноза, т. е. специальное научное исследование перспектив (прошлых тенденций) развития каких-либо явлений.

### Практическое занятие № 7 Задачи на функции сложного процента

**Цель:** изучить расчет показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки методом сложного процента. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

Имеются три одинаковых по площади и местоположению сельскохозяйственных участка. Затраты на производство 1 ц сельскохозяйственной культуры составили: на первом участке – 14 ден. ед.; на втором – 18 ден. ед; на третьем – 22 ден. ед; Цена производства одного центнера сельскохозяйственной культуры включает затраты и 20% дохода от величины затрат. Урожайность сельскохозяйственной культуры составила: на первом участке – 35 ц/га, на втором – 28 ц/га, на третьем – 20 ц/га. Цена продажи на рынке одного центнера сельскохозяйственной культуры равна 25 ден. ед. Определите, на каких участках образуется рента и какова ее величина при ставке капитализации в 23%?

#### Задача 1.

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (методом построения) составила 5 миллионов рублей при суммарной норме дисконтирования 0,185. На сколько процентов изменится рыночная стоимость объекта оценки, если в качестве безрисковой ставки будет использован процент по государственным ценным бумагам России (который меньше на 1,5 %) вместо процента по депозитам Сбербанка России. Все другие условия, показатели и риски остаются неизменными.

Решение:

$$C_0 = \text{ЧОД}_0 / N_0; C_1 = \text{ЧОД}_0 / (N_0 - D N);$$

$$(C_1 / C_0 - 1) \cdot 100 = (N_0 / (N_0 - D N) - 1) \cdot 100$$

$$(0,185 / 0,170 - 1) \cdot 100 @ 8,82 \%$$

Пояснение:

$N_0$  – норма дисконтирования;

ЧОД – Чистый операционный доход.

$$0,170 = 0,185 - 1,5/100 (1,5\%)$$

#### Задача 2.

Определить стоимость собственных и заемных средств по проекту, если известно, что чистый операционный доход по проекту равен 100 тысяч рублей в год, заемные средства составляют 0,5 млн. рублей, рыночные коэффициенты капитализации равны: 0,14 - для заемных средств и 0,10 - для собственных.

Решение:

$$C = C_{\text{соб}} + C_{\text{заем}} = \text{ЧОД}_{\text{соб}}/K_{\text{соб}} + \text{ЧОД}_{\text{заем}}/K_{\text{заем}};$$

$$\text{ЧОД}_{\text{соб}} + \text{ЧОД}_{\text{заем}} = 100000 \text{ руб.}$$

$$\text{ЧОД}_{\text{заем}} / 0,14 = 500000 \text{ руб.}$$

$$\text{ЧОД}_{\text{заем}} = 70000 \text{ руб.}$$

$$\text{ЧОД}_{\text{соб}} = 100000 - 70000 = 30000 \text{ руб.}$$

$$C = 30000/0,10 + 500000 = 300000 + 500000 = 800000 \text{ руб.}$$

Тесты:

1. Какой из перечисленных подходов к исследованию систем, не используется в практике прогнозирования рынков недвижимости?

- а. Динамический
- б. Структурный
- в. Функциональный
- г. Эволюционный
- д. Экономический
- е. Информационный
- ж. Кибернетический
- з. Оптимизационный
- и. Ситуационный
- к. Статистический
- л. Социальный
- м. Экологический

2. Чем характеризуется качество прогнозирования:

- а. Ошибкой прогноза
- б. Информативностью
- в. Прямой верификацией
- г. Дублирующей верификацией

### **Практическое занятие № 8. Задачи на определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации дохода**

**Цель:** изучить метод прямой капитализации и его применение для расчета стоимости. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК 3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

Два фермерских хозяйства имеют по 20 га посевов зерновых. Их земли одинаковы по плодородию, но расположены на разном расстоянии от места сбыта продукции. Первое хозяйство в 10 км, второе – 25 км. Перевозка 1 т зерна на расстояние в 1 км обходится в 18 руб. Какая форма ренты образуется в данном случае? Определите ее величину, если известно, что урожайность в этих фермерских хозяйствах одинакова – 25 ц/га.



2. Используя метод выделения, оцените стоимость земельного участка.

Стоимость единого объекта недвижимости составляет 130 000 дол.

На земельном участке имеется жилой дом площадью 3000 кв.м и гараж площадью 250 кв.м.

Стоимость воспроизводства 1 кв.м дома составляет 40 дол, а 1 кв.м. гаража – 18 дол.

Общий устранимый физический износ равен 12 000 дол., неустранимый физический износ – 6 000 дол., устранимый функциональный износ составляет 4500 дол.

### **Тесты:**

1. Дополните, какого этапа не хватает в организации имитационного эксперимента:

- 1) формулировка проблемы;
- 2) формулировка математической модели;
- 3) выбор метода анализа и генерации случайных чисел;
- 4) оценка пригодности модели;
- 5) планирование машинного эксперимента;
- 6) анализ результатов эксперимента.

2. В проведении нескольких этапов письменного анонимного анкетирования экспертов с последовательной обработкой результатов состоит сущность метода:

а. экспертных оценок б. «мозгового штурма»

в. последовательной обработки

г. Дельфы

3. Основным отличием метода мозгового штурма от других процедур поиска решения является выработка:

а. не более трех рациональных идей в одном заранее выбранном направлении:

б. двух идей в противоположных направлениях

в. как можно большего количества идей в одном заранее выбранном направлении

г. как можно большего количества идей в различных направлениях

На вакантном земельном участке правилами зонирования разрешено строительство: вариант А – административного здания, вариант Б – офисного здания, вариант С – торгового комплекса.

### **Тесты:**

1. Дополните \_\_\_\_\_ – метод прогнозирования сложных систем или процессов, в которых возможно выделение многих структурных или иерархических уровней.

2. Анкеты второго и последующих этапов Дельфи-процедуры содержат:

а. обработанные результаты предыдущих анкет, а также выводы и комментарии экспертов б. вопросы, призванные выявить компетенции и опыт экспертов

в. вопросы предыдущих анкет, а также рекомендации топ-менеджмента компании

3. При проведении мозгового штурма должна быть создана обстановка, максимально благоприятствующая:

а. рациональному, предельно формализованному поиску окончательного решения проблемы

б. свободному творческому самовыражению участников процедуры

в. дискуссии и конструктивной критики высказываемых предложений

г. свободному творческому поиску вариантов решения проблемы

4. Дополните \_\_\_\_\_ – это метод проведения вычислительных экспериментов с математическими моделями сложных систем с целью изучения поведения систем в течение продолжительных периодов времени.

### **Вариант А**

Стоимость строительства административного здания – 420 000 дол.

Срок эксплуатации – 50 лет

Ставка дохода – 12% годовых

Коэффициент капитализации для земли – 0,102

Чистый операционный доход в год равен 70 000 дол.

Тесты:

1. Специальное научное исследование перспектив (прошлых тенденций) развития каких-либо явлений – это ...

а) моделирование

б) прогнозирование

в) планирование

2. Шаг прогнозирования – это ...

а) разработка прогноза

б) прогнозирование тенденций изменения показателей

в) период (время), на который делается прогноз

### **Вариант Б**

Стоимость строительства офисного здания – 460 000 дол.

Срок эксплуатации здания – 50 лет.

Ставка дохода – 12% годовых.

Коэффициент капитализации для земли – 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 85 000 дол.

Тесты:

1. Множество действующих вне системы процессов или элементов любой физической природы .....
2. Методология, в соответствии с которой объекты, явления и процессы исследуются как системы – это .....
- а) системный подход
- б) динамичный подход
- в) структурный подход
3. Особое внимание при использовании экспертных оценок в прогнозировании следует уделять вопросам
- а) точности и надежности получаемых прогнозов
- б) адресности и многократности получаемых прогнозов
- в) правовой корректности и возможности кодирования

### **Вариант С**

Стоимость строительства торгового комплекса – 625 000 дол

Срок эксплуатации комплекса – 50 лет.

Ставка дохода – 12% годовых.

Коэффициент капитализации для земли – 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 110 000 дол.

Определите вариант наиболее эффективного использования земельного участка.

Тесты:

1. Адаптивные методы прогнозирования:
  - а) Метод прогнозного графа
  - б) Прогнозирование на основе имитационного моделирования
  - в) Прогнозирование с помощью временных рядов
2. Имитационное моделирование – это..
  - а) итерационная процедура, которая позволяет подвергать мнению каждого эксперта критике со стороны всех остальных, не заставляя их фактически сталкиваться лицом к лицу б) метод проведения вычислительных экспериментов с математическими моделями сложных систем с целью изучения поведения систем в течение продолжительных периодов времени
  - в) метод прогнозирования сложных систем или процессов, в которых возможно выделение многих структурных или иерархических уровней.

3. К методам индивидуальной экспертизы относят

- а) Интервью
- б) Построение сценариев
- в) «Мозгового штурма»

4. Общий (универсальный) анализ рынка недвижимости включает:

- а) 3 этапа
- б) 4 этапа
- в) 5 этапов

5. Этап создания и наполнение аналитических баз данных состоит из:

- а) сбор информации и предварительной ее обработка
- б) статистической обработки данных
- в) анализа и оценки динамики показателей

Тесты:

1. Разнообразием детализации и степенью обобщения материала отличается

- а) Этапы исследования закономерностей и прогнозирования тенденций развития рынка
- б) этапы создания баз данных и мониторинга рынка
- в) Этапы мониторинга рынка и исследования рынка

2. Возможности мониторинга и анализа рынка недвижимости в значительной степени определяются

- а) степенью его зрелости
- б) степенью его разнообразия
- в) степенью его развитости

3. Виды анализа рынка недвижимости

- а) Общий (универсальный)
- б) Специализированный
- в) Дифференцированный

4. Специализированный анализ рынка недвижимости используется

- а) при совместном исследовании динамики различных показателей;
- б) при решении конкретных задач, поставленных госорганами, внешними заказчиками, руководством собственной компании
- в) при прогнозировании тенденций изменения показателей

5. Требования, предъявляемые к информации

- а) актуальность и неофициальность

б) своевременность и достоверность

в) адресность и закрытость

Задача на функции сложного процента

Оценить офисный центр методом дисконтирования денежных потоков.

Прогнозная величина денежных потоков:

1 год–100 000 дол.;

2 год– 150 000 дол.;

3 год– 200 000 дол.;

Стоимость реверсии - 2 500 000 дол.

Данные для расчёта ставки дисконтирования:

- Ставка доходности ОВВЗ – 6%;

- ставка доходности ОФЗ РФ – 8%;

- премия за риск инвестиций в оцениваемый объект - 3%;

- премия за инвестиционный менеджмент – 1%;

- типичный срок экспозиции – 4 месяца.

Тесты:

1. Модель информационной системы компании включает

а) Информационное пространство

б) Потребителей

в) Производителей эталон

2. Важным требованием к аналитическим базам данных (АБД) является

а) правовая корректность информации

б) многократность использования

в) стандартизация описания объекта, предложения, спроса, сделки

3. Данные о рынке, дифференцированные по типам, размерам объектов и зонам (районам) города, региона (базовые данные) относятся

а) к категории 0

б) категории 1

в) категории 2

4. Источниками данных для категории 3 (статистические данные) являются

а) собственные листинги агентства, содержащие первичные данные об объектах недвижимости

б) результаты статистической обработки первичных данных за определенный период времени

в) ежегодные (ежеквартальные) Бюллетени городских статистических органов

5. Принцип, когда система должна содержать описания используемых математических методов и быть доступной пользователю, не имеющему специального образования, называется

- а) доступности
- б) многовариантности
- в) гибкости

Определить затратным методом стоимость дачного участка. Известны следующие данные:

площадь дома – 110 квадратных метров;  
затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 250 дол.;  
площадь гаража – 50 квадратных метров;  
затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 80 дол.;  
стоимость всех других сооружений на даче – 2 500 дол.;  
устранимый физический износ дома – 3 500 дол.;  
неустранимый физический износ дома – 2 000 дол.;  
устранимый функциональный износ дома – 1 500 дол.;  
рыночная стоимость земельного участка – 6 000 дол..

Решение:

Стоимость дома =  $(110 \times 250) - 3500 - 2000 - 1500 = 20500$  (дол.)

Стоимость гаража =  $50 \times 80 = 4000$  (дол.)

Стоимость единого объекта =  $20500 + 4000 + 2500 + 6000 = 33000$  (дол.)

Тесты:

1. Анализ ценовой ситуации включает задачу:

- а) анализ состояния рынка
- б) изучение состава строящегося фонда и темпов строительства
- в) анализ ценовой ситуации на первичном и вторичном рынке

2. Анализ состояния рынка включает задачу (этап):

- а) анализ состояния рынка
- б) анализ характера развития и состояния экономики региона
- в) анализ ценовой ситуации на первичном и вторичном рынке

3. Способом проведения кабинетных исследований являются:

- а) наблюдение
- б) корреляционный анализ
- в) эксперименты

4. Достоинства способа «Анкетирование по почте» :

- а) высокая результативность

- б) наибольший объем информации
- в) возможность охвата самых труднодоступных районов

#### 5. Характеристика кластерного анализа:

- а) предназначена для проверки степени влияния изменения независимых переменных на зависимые
- б) позволяет разделить совокупность объектов на отдельные относительно однородные группы
- в) используются, когда переменные, влияющие на маркетинговую ситуацию, не поддаются определению с помощью аналитических методов

### **Практическое занятие № 9. Задачи на определение стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков**

**Цель:** изучить метод дисконтирования денежных потоков. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

#### **Задача 1.**

Рассчитать остаточную стоимость здания. Площадь – 2800 кв.м, стоимость замещения (затраты на строительство и прибыль) 1 кв. м – 800 д.е. Физический износ – 20%, функциональный износ – 15%, экономический износ – 10%

#### Решение:

Стоимость замещения =  $2800 \times 800 = 2\,240\,000$

Стоимость здания =  $2240000 \times (1-0,2) \times (1-0,15) \times (1-0,1) = 1\,370\,880$

#### **Задача 2.**

Площадь здания 3210 кв.м. Возраст здания 44 года, типичный срок службы аналогичных зданий 72 лет. Экономический износ установленный оценщиком равен 23%. Затраты на создание аналогичного здания 590 долл. за кв. м. Стоимость годовой аренды 43 долл. за кв. м. Ставка капитализации 23%. Стоимость земельного участка составляет 410000 долл.. Определить рыночную стоимость здания затратным подходом.

#### **Задача 3.**

Определить стоимость объекта имущества методом прямой капитализации, при: 1) потенциальный валовой доход равен 5555000 2) поправка на недосбор платежей 12% 3) налоги 278000 4) оплата коммунальных услуг 310000 5) содержание персонала 320000 6) прочие расходы 198000 7) ставка капитализации 27%

#### **Задача 4.**

Определить стоимость гаража методом сравнения продаж.

Анализ продаж показал, что:

При увеличении площади объекта на 50 м.кв., стоимость его увеличивается на 1%;

Стоимость объекта увеличивается на 3%, выполненного из бетонных блоков по сравнению с кирпичными;

При удалении объекта от автозаправки стоимость его уменьшается на 0,8% на 1 км.;

Стоимость объекта возрастает на 20%, если имеются коммуникации (водоснабжение);

Стоимость объекта возрастает на 10%, если имеется отопление.

Таблица № 3 Расчет стоимости гаража методом сравнения

Корректировка стоимости объекта	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
		№1	№2	№3	№4	
Стоимость аналогов		910	920	870	980	
1	Размер, м2	320	340	420	280	400
	Величина корректировки		-0,004	-0,02	0,008	-0,016
2	Расстояние от автозаправки	рядом	3	рядом	5	10
	Величина корректировки		2,40%	0	4%	8%
3	Материал изготовления	бет.блоки	бет.блоки	бет.блоки	бет.блоки	кирпич
	Величина корректировки		0	0	0	3%
4	Наличие коммуникаций	нет	нет	есть	нет	есть
	Величина корректировки		0	-20%	0	-20%
5	Наличие отопления	есть	нет	есть	есть	нет
	Величина корректировки		10%	0	0	10%
	Итог корректировок		12,00%	-22,00%	12,00%	-0,60%
	Стоимость после корректировки		1019,20	717,60	974,40	976,08



Коэффициент износа		0,5	0,62	0,43	0,28
К попр		2,00	2,61	1,76	1,40
Окончательная стоимость	1747,98	2038,40	1872,00	1719,53	1361,97

1.корректировка площади объекта:

$$(320-340)/50*0,01=-0,004;$$

$$(320-420)/50*0,01=-0,02;$$

$$(320-280)/50*0,01= +0,008;$$

$$(320-400)/50*0,01= -0,016.$$

2.корректировка № 2 тип постройки:

Стоимость объекта выполненного из бетонных блоков увеличивается на 3% по сравнению с кирпичными.

3.корректировка. Расстояние от автозаправки.

$$(5-7)*0,8 = -1,6;$$

$$(5-0)*0,8 = +4;$$

$$(5-1)*0,8 = +3,2;$$

$$(5-5)*0,8 = 0$$

4.корректировка: наличие водоснабжения.

При наличии водоснабжения стоимость объекта возрастает на 20%.

5.корректировка. Наличие отопления.

При наличии отопления стоимость объекта возрастает на 10%.

После определения величин корректировок они суммируются и определяется стоимость объектов-аналогов после корректировки.

Стоимость оцениваемого объекта определяется как средняя арифметическая из стоимостей аналогов-объектов.

$$\underline{(2038,4 + 1872,0 + 1719,53 + 1359,24)} = 1747,98 \text{ ден. ед.}$$

Стоимость оцениваемого гаража равна 1747,98 ден.ед.

### **Практическое занятие № 10. Задачи на выведение итоговой величины стоимости**

**Цель:** определение итоговой величины стоимости объекта недвижимости. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

#### **Задача 1.**

Определить затратным методом стоимость дачного участка. Известны следующие данные:

- площадь дома – 110 квадратных метров;
- затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 250 дол.;
- площадь гаража – 50 квадратных метров;
- затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 80 дол.;
- стоимость всех других сооружений на даче – 2 500 дол.;
- устранимый физический износ дома – 3 500 дол.;
- неустранимый физический износ дома – 2 000 дол.;
- устранимый функциональный износ дома – 1 500 дол.;
- рыночная стоимость земельного участка – 6 000 дол..

#### Решение:

Стоимость дома =  $(110 \times 250) - 3500 - 2000 - 1500 = 20500$  (дол.)

Стоимость гаража =  $50 \times 80 = 4000$  (дол.)

Стоимость единого объекта =  $20500 + 4000 + 2500 + 6000 = 33000$  (дол.)

#### **Задача 2.**

Рассчитать чистый операционный доход для целей оценки недвижимости. Площадь, предназначенная для сдачи в аренду – 1800 кв. метров, месячная ставка арендной платы – 200 д.е. за кв. метр, потери от недосдачи площадей 10%, потери от недосбора платежей – 6% от потенциального валового дохода. Операционные расходы – 500 000 д.е.

#### Решение:

ПВД =  $1800 \times (200 \times 12) = 1800 \times 2400 = 4\,320\,000$

ДВД =  $4320000 \times (1 - 0,1) \times (1 - 0,06) = 3\,654\,720$

ЧОД =  $3654720 - 500000 = 3\,154\,720$

Переоцененная рыночная стоимость материальных активов предприятия равна 500000 руб., отраслевой коэффициент отношения чистой прибыли к собственному капиталу - 12%, среднегодовая чистая прибыль предприятия за последние пять лет - 75000 руб., коэффициент капитализации прибылей - 15%. Определите стоимость гудвилла предприятия.

Ответ: 100000 руб.

#### **Задача 3.**

Доходный метод (капитализация доходов) оценки недвижимости. Методы капитализации дохода, основанные на доходном подходе базируются на положении о том, что стоимость недвижимости определяется связанным с ней доходом, который как

ождается может быть получен в будущем. Приоритетно применение метода для всех видов недвижимости, приносящей доход. Можно выделить основные этапы, характерные для доходного подхода, в результате которых устанавливается стоимость недвижимости – это определение:

1. будущих доходов (иначе – чистого эксплуатационного дохода или дохода от перепродажи);
2. значений коэффициентов, с помощью которых капитализируются доходы;
3. величины текущей стоимости объектов оценки.

Исходные данные:

Определить стоимость офиса на 5 лет.

Таблица № 5

Площадь помещений, м <sup>2</sup>	2000					
ставка аренды за год, ден.ед./м <sup>2</sup>	200					
% роста арендной платы, %	2,7					
Доход от сдачи в аренду, тыс.ден.ед./год		400,00	410,80	421,89	433,28	444,98
Прочие доходы, ден.ед.		1400	1450	1500	1500	1500
ПВД, тыс.ден.ед.		401,40	412,25	423,39	434,78	446,48
ЭВД, тыс.ден.ед/год		401,40	412,25	423,39	434,78	446,48
Резерв на замещение в % от арендной платы	3,2	12,80	13,15	13,50	13,87	14,24
ЧОД, тыс.ден.ед.	2050,76	388,60	399,10	409,89	420,92	432,24
Стоимость недвижимости	7324,13	1387,86	1425,37	1463,90	1503,28	1543,72

1. определим арендную плату или основной доход:

$$D=(2000*200) = 400 \text{ тыс.ден.ед.};$$

$$D=400000,0 * 102,7\% = 410,8 \text{ тыс.ден.ед.};$$

$$D=410800,0 * 102,7\% = 421,89 \text{ тыс.ден.ед.};$$

$$D=421891,6 * 102,7\% = 433,28 \text{ тыс.ден.ед.};$$

$$D=433282,67 * 102,7\% = 444,98 \text{ тыс. ден. ед.}$$

2) определим потенциально-валовый доход:

$$ПВД = D + ПД,$$

где ПВД – потенциально-валовый доход;

D – доход, получаемый от сдачи недвижимости в аренду;

ПД – прочие доходы.

3. определим эффективный-валовый доход:

$$ЭВД = ПВД - \Delta_1,$$

где  $\Delta_1$  – степень недогрузки.

3. определим резерв на замещение от арендной платы:

$$\Delta_2 = D \cdot i_2,$$

где  $\Delta_2$  - резерв на замещение;

D – арендная плата;

$i_2$  – процент резерва на замещения от арендной платы.

3. определим чистый операционный доход:

$$ЧОТ = ЭВД - \Delta_2$$

Чистый операционный доход за 5 лет составит

где j – год сдачи недвижимости в аренду.

3. определим стоимость недвижимости:

$$V = \frac{ЧОТ}{R},$$

где V – стоимость недвижимости;

ЧОТ – чистый операционный доход,

R – коэффициент капитализации.

$$V = \frac{2050,76}{0,28} = 7324,13 \text{ тыс. ден. ед.}$$

### Раздел 3. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

#### Практическое занятие №12. Составление договора на оценку недвижимости

**Цель:** изучить основные этапы формирования договора на оценку объекта недвижимости. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

Построение базовой оценочной модели для земельного участка.

Определить рыночную стоимость единого объекта недвижимости, если известно, что стоимость земельного участка составляет 50000 дол. ЧОД от единого объекта недвижимости 60000 дол. в год. Ставка дохода на инвестиции определена в 18 %. Срок экономической жизни здания составляет 40 лет. Норма возмещения капитала в здание рассчитывается:

- А) по методу Ринга;
- Б) по методу Инвуда.

Решение:

А) ЧОДзем =  $50000 \times 0,18 = 9\ 000$  (дол.)

ЧОДзд =  $60000 - 9000 = 51\ 000$  (дол.)

Кзд. =  $18\% + (100\% : 40) = 18\% + 2,5\% = 20,5\%$

Стоимость здания =  $51000 : 0,205 = 248\ 780,49$  (дол.)

Стоимость единого объекта =  $50\ 000 + 248\ 780,49 = 298\ 780,49$  (дол.)

Б) Кзд. =  $0,18 + 0,18/(1+0,18)^{40} - 1 = 0,18+0,00024 = 0,18024$

Стоимость здания:  $51000 : 0,18024 = 282\ 956,06$  (дол.)

Стоимость единого объекта =  $50\ 000 + 282\ 956,06 = 332\ 956,06$  (дол.)

Рассчитать стоимость магазина с годовым чистым операционным доходом 500 000 руб., если прогнозируется продажа объекта недвижимости через 5 лет за 100 % его первоначальной цены. Ставка дохода на капитал составляет 17 %. Норму возврата на капитал рассчитать методом Инвуда.

Ответ: 4926000 руб.

#### Договор

##### на оказание услуг по оценке

г. Москва

1 сентября 2017

года

**ООО "Иванов"**, в дальнейшем именуемое "Оценщик", в лице директора Иванова И.И., действующего на основании Устава, являющейся членом СРО НП "Гильдия супер оценщиков" и Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с одной стороны и **ООО "Петров"**, в дальнейшем именуемое "Заказчик", в лице директора, Петрова П.П., действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

## **1. Предмет договора**

1.1. Заказчик поручает, а Оценщик предоставляет комплекс услуг, связанных с оценкой рыночной стоимости объектов, указанных в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Оценщик предоставляет Заказчику экспертное заключение в форме письменного отчета (далее - Отчет), составленный в соответствии регламентирующими нормативными правовыми актами, на русском языке в трех экземплярах и дополнительно электронную версию Отчета.

## **2. Стоимость работ и порядок расчетов**

2.1. Стоимость работ по настоящему Договору, в соответствии с достигнутой договоренностью, составляет сто тысяч рублей, в том числе НДС.

2.2. Оплата производится авансовым платежом в размере 50% (пятьдесят процентов) от общей стоимости работ, перечисляемым Заказчиком на расчетный счет Оценщика в течение десяти банковских дней со дня подписания настоящего Договора.

2.3. Оплата выполненной работы производится перечислением оставшейся после уплаты аванса суммы (50% (пятьдесят процентов) от общей стоимости работ) на расчетный счет Оценщика в течение десяти банковских дней с момента завершения работ по настоящему Договору.

2.4. Допускается стопроцентная предоплата услуг, предоставляемых Оценщиком по настоящему Договору.

## **3. Порядок и сроки сдачи и приемки работ**

3.1. Датой начала выполнения работ считается дата поступления всей суммы авансового платежа, предусмотренной в п. 2.2. настоящего Договора, на расчетный счет Оценщика.

3.2. Датой завершения работ по настоящему Договору считается дата передачи Заказчику Отчета, выполненного в соответствии с п.п. 1.1.-1.3 настоящего Договора и подписание Сторонами Акта сдачи-приемки работ:

3.3. Работы, предусмотренные настоящим договором подлежат исполнению в течение сорока дней с момента, определенного в п. 3.1. Договора.

3.4. В случае, если составленный Отчёт подлежит утверждению компетентным Государственным органом датой завершения работ по настоящему Договору считается утверждение Отчета соответствующим государственным органом.

3.5. В случае необоснованного отказа от подписания или уклонения от подписания Акта сдачи-приемки работ со стороны Заказчика более пяти календарных дней с даты предоставления Заказчику Отчета, работы считаются принятыми и предоставленные услуги подлежат оплате в установленном настоящим Договором порядке.

3.6. В случае мотивированного отказа Заказчика от подписания Акта сдачи-приемки работ Стороны составляют двусторонний акт с исчерпывающим перечнем необходимых доработок, в котором указывают сроки устранения выявленных недостатков.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Оценщик обязуется:

4.1.1. В согласованные Сторонами и определенные в настоящем Договоре сроки произвести оценку имущества, указанного в п. 1.1. настоящего Договора;

4.1.2. До подписания Сторонами Акта сдачи-приемки работ передать Заказчику Отчет, выполненный в соответствии с п. 1.1. -1.3. настоящего Договора;

4.1.3. Своими силами и за свой счет устранять недостатки, допущенные по своей вине в выполненной работе;

4.1.4. В случае невозможности получения в полном объеме документов и информации, необходимых для проведения оценки, в том числе и от третьих лиц отразить указанное обстоятельство в Отчёте;

4.1.5. В случае обнаружения невозможности продолжать работы в соответствии с условиями настоящего Договора в течение трех календарных дней проинформировать об этом Заказчика;

4.1.6. Не разглашать конфиденциальную информацию и данные, предоставленные Заказчиком в связи с исполнением настоящего Договора, не раскрывать и не разглашать в общем или в частности факты или информацию (кроме информации общедоступного характера) какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия Заказчика.

4.1.7. В случае, если составленный Отчёт подлежит утверждению компетентным государственным органом, произвести все действия, необходимые для утверждения Отчёта. При возникновении спорных вопросов, связанных с прохождением отчета об оценке через государственные инстанции, Оценщик берет на себя обязательство по сопровождению отчета в государственных органах, а в случаях необходимости - в судах. При этом под сопровождением понимается аргументированное доказательство, в случае необходимости, достоверности данных и выводов, содержащихся в отчете об оценке.

4.2. Оценщик вправе:

4.2.1. Потребовать от Заказчика оплаты выполненной работы в соответствии с условиями настоящего Договора;

4.2.2. Потребовать от Заказчика предоставления всей необходимой информации для составления Отчета об оценке, включая личное ознакомление Оценщика с объектом оценки.

4.3. Заказчик обязуется:

4.3.1. Своевременно, в соответствии с пп. 2.1. - 2.3. настоящего Договора, оплачивать услуги Оценщика;

4.3.2. Обеспечить Оценщика всей необходимой информацией для составления Отчета в течение одного дня. Если Заказчик допустит просрочку в предоставлении вышеуказанных документов, срок предоставления услуг по настоящему Договору отодвигается на количество дней, просроченных Заказчиком в представлении таких документов.

4.4. Заказчик вправе:

4.4.1. Отказаться от выполнения условий настоящего-Договора в случае, если Оценщик не приступил к исполнению условий настоящего Договора в оговоренные Сторонами сроки (п.3.1. настоящего Договора) по неуважительным причинам.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", профессиональная деятельность оценщика Иванова Ивана Ивановича застрахована в ЗАО "ВОСК" на сумму один миллион рублей руб. (Полис №11111111111111).

5.2. Ни одна из Сторон не вправе передавать третьей стороне обязательства по настоящему Договору без предварительного взаимного письменного согласования с другой стороной.

5.3. За просрочку платежей против предусмотренных в настоящем Договоре сроков оплаты Оценщик вправе требовать уплаты пени в порядке, предусмотренном законодательством.

5.4. За каждый день просрочки сверх сроков, установленных для выполнения работ, Заказчик вправе требовать уменьшения суммы, подлежащей уплате в установленном законом порядке.

## **6. Освобождение от ответственности**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, влияющих на исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору вследствие событий чрезвычайного характера, которые ни одна из Сторон не в состоянии не предвидеть, не предотвратить разумными мерами (стихийные бедствия, военные действия, решения органов власти и управления).

6.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору в силу возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение пяти рабочих дней информировать другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и сообщить данные о характере обстоятельств, дать оценку их влияния на исполнение и возможный срок исполнения обязательств по настоящему Договору.



6.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается на срок действия таких обстоятельств и их последствий.

## 7. Дополнительные условия

7.1. Условия настоящего Договора, в том числе порядок и формы взаиморасчетов, являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению Сторонами третьим лицам.

7.2. При не урегулировании спора последний передаётся на окончательное разрешение в [третейский суд при Торгово-промышленной палате Москвы](#), в соответствии с действующим [Регламентом](#).

## 8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента подписания его полномочными представителями Сторон и действует до выполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств только по взаимному соглашению Сторон. Все приложения, изменения и/или дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в виде Дополнения и подписаны уполномоченными лицами обеих сторон.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах на русском языке.

## 9. Юридические адреса Сторон и банковские реквизиты

### Практическое занятие №14. Составление задания на оценку

**Цель:** изучить этапы составления задания на оценку. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

Составьте задание на оценку единого объекта недвижимости (схему).

Тесты:

1. Какой стоимостью определяется эталонное состояние  
а) приведенной стоимостью данного технического объекта;  
б) балансовой стоимостью данного технического объекта;  
в) восстановительной стоимостью данного технического объекта;  
г) текущая стоимостью данного технического объекта  
д) рыночной стоимостью данного технического объекта.
2. Указать правильную запись:

- а) при проведении экспертизы оценщик устанавливает стоимость объектов-аналогов, присутствующих на рынке, определяет износ и возможность получения доходов от использования или продажи оцениваемого объекта;
- б) при проведении экспертизы бухгалтер устанавливает стоимость объектов-аналогов, присутствующих на рынке, определяет износ и возможность получения расходов от использования или продажи оцениваемого объекта;
- в) при проведении экспертизы оценщик-специалист устанавливает стоимость объектов-аналогов, присутствующих на рынке, определяет пригодность и возможность получения доходов от использования или продажи оцениваемого объекта;
- г) при проведении экспертизы оценщик -специалист устанавливает стоимость объектов-аналогов, присутствующих на рынке, определяет износ и возможность получения убытков оцениваемого объекта;
- д) нет правильной записи.

**Тесты:**

1. Это предоставляемое владельцем патента другому лицу право на использование запатентованной промышленной собственности (изобретения, полезной модели, промышленного образца):

- а) патентная лицензия;
- б) патент;
- в) устав;
- г) учредительный договор;
- д) гудвилл

2. Интеллектуальная собственность включает в себя:

- а) патенты, программное обеспечение, товарные знаки;
- б) патенты, лицензии, товарные знаки;
- в) устав, лицензии, товарные знаки;
- г) патенты, передаточные устройства, товарные знаки;
- д) земля, лицензии, товарные знаки.

3. На какую дату можно оценивать бизнес:

- а) на дату проведения оценки;
- б) на дату планируемой перепродажи предприятия;
- в) на любую будущую дату;
- г) на дату окончания реализации бизнес-плана финансового оздоровления предприятия;
- д) на все перечисленные выше даты

## **Практическое занятие №15. Сбор и обработка массива внешней информации для оценки.**

**Цель:** изучение внешней и внутренней информации объекта недвижимости для оценки. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

### **Тесты:**

1. При оценке бизнеса объектом выступает:
  - а) право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
  - б) совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в т. ч. предприятия);
  - в) деятельность, направленная на получение прибыли и осуществляемая на основе функционирования имущественного комплекса предприятия.
  - г) права требования, обязательства (долги);
  - д) работа, услуги, информация.
2. Стоимостное выражение преимущества, связанного с владением контрольным пакетом акций:
  - А) премия за контроль;
  - Б) скидка на акцию;
  - В) скидка на стоимость;
  - Г) премия на стоимость;
  - Д) премия на акцию.
3. Дополнительными являются акции, посредством размещения которых происходит увеличение..... капитала:
  - а) добавочного;
  - б) резервного;
  - в) уставного;
  - г) оборотного;
  - д) основного.
4. Стоимость собственности для конкретного пользователя или группы пользователей:
  - а) стоимость покупки;
  - б) стоимость в обмене;
  - в) стоимость в пользовании;
  - г) стоимость продажи;
  - д) полезность.

5. Доход, который можно получить от недвижимости, при полном использовании без учета всех потерь и расходов, — это:

- а) потенциальный валовой доход;
- б) действительный валовой доход;
- в) чистый операционный доход;
- г) функциональный износ;
- д) экономический износ.

6. Проведение оценки не 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;
- д) повышение текущего управления предприятием.

### Задача 1.

1. Сопоставимый объект был придан за 1 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- уступает оцениваемому на 5%;
- лучше оцениваемого на 7%;
- лучше оцениваемого на 4%;
- лучше оцениваемого на 2%;
- уступает оцениваемому на 10%.

Оценить объект, считая что:

- а) отличия не имеют взаимного влияния;
- б) отличия оказывают взаимное влияние.

Решение:

а) Если данные отличия не имеют взаимного влияния, то их абсолютные значения составят:  $+50\ 000 - 70\ 000 - 40\ 000 - 20\ 000 + 100\ 000 = +20\ 000$  руб. Следовательно, стоимость оцениваемого объекта можно оценить в 1 020 000 руб.

б) Если считать, что данные отличия оказывают взаимное влияние, то соответствующие им процентные корректировки необходимо перемножить:  $1,05 \cdot 0,93 \cdot 0,96 \cdot 0,98 \cdot 1,10 = 1,0106$ . Следовательно, общая корректировка составит +1,06% или 10 600 руб. и стоимость объекта может быть оценена в 1 010 600 руб.

### Задача 2.

1. Объект оценки -коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб.

Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок.

Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.

Решение:

Корректировка на размер участка составляет 250 000 руб. ( $+ 1\ 000\ 000 \cdot 0,25 = 250\ 000$ ).

Корректировка на гараж составляет - 100 000 руб.

Корректировка на площадь - 400 000 руб. ( $- 8\ 000 \cdot 50 = - 400\ 000$ ).

Суммарная корректировка составляет - 250 000 руб.

Следовательно, стоимость коттеджа можно оценить в 750 000 руб.

2. Период прогноза составляет пять лет. Чистый денежный поток на конец пятого года предполагается равным 100000 руб. Ценовой мультипликатор цена/денежный поток. Альтернативные издержки по инвестициям -12%. Определите текущее значение остаточной стоимости предприятия. Ответ: 454 тыс. руб. \_
3. Переоцененная рыночная стоимость материальных активов предприятия равна 500000 руб., отраслевой коэффициент отношения чистой прибыли к собственному капиталу - 12%, среднегодовая чистая прибыль предприятия за последние пять лет-75000 руб., коэффициент капитализации прибылей-15%. Определите стоимость гудвилла предприятия. Ответ: 100000 руб. \_
4. Рассчитать стоимость торгового комплекса с месячным чистым операционным доходом 500 000 руб., если прогнозируется продажа объекта недвижимости через 5 лет за 70 % его первоначальной цены. Ставка дохода на капитал составляет 11,65%. Норму возврата на капитал рассчитать методом Ринга. Ответ: 33994000 руб. \_

#### **Практическое занятие №15. Задачи на анализ ЛНЭИ незастроенных участков.**

**Цель:** изучить методы расчета ЛНЭИ при назначении стоимости незастроенных земельных участков. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

Задача 1.

1. Сопоставимый объект был придан за 1 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- уступает оцениваемому на 5%;
- лучше оцениваемого на 7%;
- лучше оцениваемого на 4%;
- лучше оцениваемого на 2%;
- уступает оцениваемому на 10%.

Оценить объект, считая что:

а) отличия не имеют взаимного влияния;

б) отличия оказывают взаимное влияние.

Решение:

а) Если данные отличия не имеют взаимного влияния, то их абсолютные значения составят:  $+50\ 000 - 70\ 000 - 40\ 000 - 20\ 000 + 100\ 000 = +20\ 000$  руб. Следовательно, стоимость оцениваемого объекта можно оценить в 1 020 000 руб.

б) Если считать, что данные отличия оказывают взаимное влияние, то соответствующие им процентные корректировки необходимо перемножить:  $1,05 \cdot 0,93 \cdot 0,96 \cdot 0,98 \cdot 1,10 =$

1,0106. Следовательно, общая корректировка составит +1,06% или 10 600 руб. и стоимость объекта может быть оценена в 1 010 600 руб.

### **Практическая работа № 16. Задачи на анализ ЛНЭИ застроенных участков.**

**Цель:** изучить методы расчета ЛНЭИ при назначении стоимости застроенных земельных участков. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

Задача 1.

1. Определить затратным методом стоимость дачного участка. Известны следующие данные:

площадь дома – 110 квадратных метров;

затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 250 дол.;

площадь гаража – 50 квадратных метров;

затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 80 дол.;

стоимость всех других сооружений на даче – 2 500 дол.;

устранимый физический износ дома – 3 500 дол.;

неустранимый физический износ дома – 2 000 дол.;

устранимый функциональный износ дома – 1 500 дол.;

рыночная стоимость земельного участка – 6 000 дол..

Решение:

Стоимость дома =  $(110 \times 250) - 3500 - 2000 - 1500 = 20500$  (дол.)

Стоимость гаража =  $50 \times 80 = 4000$  (дол.)

Стоимость единого объекта =  $20500 + 4000 + 2500 + 6000 = 33000$  (дол.)

Задача 2.

Какая максимальная сумма будет уплачена сегодня за здание, которое, как предполагается, через 4 года может быть продано за 2,8 млн. рублей, если в продолжение этих 4 лет доходы от здания позволяют только покрывать расходы по его обслуживанию, а требуемая ставка дохода на инвестиции для подобных проектов составляет 26% годовых.

Решение:

$PV = FV * 1/(1+i)^n = 2.8 * 1/(1+0.26)^4 = 1.11$  млн. руб.

### **Практическое занятие №17. Задачи на определение величины износа объекта оценки и остаточной стоимости улучшений**

**Цель:** расчет показателя износа и его влияние на стоимость объекта недвижимости. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

Определить рыночную стоимость единого объекта недвижимости, если известно, что стоимость земельного участка составляет 50000 дол. ЧОД от единого объекта недвижимости 60000 дол. в год. Ставка дохода на инвестиции определена в 18 %. Срок экономической жизни здания составляет 40 лет. Норма возмещения капитала в здание рассчитывается:

А) по методу Ринга;

Б) по методу Инвуда.

Решение:

А) ЧОДзем =  $50000 \times 0,18 = 9\ 000$  (дол.)

ЧОДзд =  $60000 - 9000 = 51\ 000$  (дол.)

Кзд. =  $18\% + (100\% : 40) = 18\% + 2,5\% = 20,5\%$

Стоимость здания =  $51000 : 0,205 = 248\ 780,49$  (дол.)

Стоимость единого объекта =  $50\ 000 + 248\ 780,49 = 298\ 780,49$  (дол.)

Б) Кзд. =  $0,18 + 0,18/(1+0,18)^{40} - 1 = 0,18 + 0,00024 = 0,18024$

Стоимость здания:  $51000 : 0,18024 = 282\ 956,06$  (дол.)

Стоимость единого объекта =  $50\ 000 + 282\ 956,06 = 332\ 956,06$  (дол.)

### **Практическое занятие №18. Задачи на определение стоимости объектов недвижимости методом соотнесения цены и дохода.**

**Цель:** расчет стоимости объекта недвижимости методом соотнесения цены и дохода. ОК 1-ОК 10, ПК 1.1-ПК 1.5, ПК 2.1-ПК 2.5, ПК 3.1-ПК3.5, ПК 4.1-ПК 4.6

2 Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 дол./кв. м.

#### Решение:

Полная стоимость затрат на восстановление составит:  
 $350 \text{ дол./кв. м} \times 2000 \text{ кв. м} = 700000 \text{ дол.}$

Остаточная восстановительная стоимость определяется мерой износа здания (остающейся частью общего срока жизненного цикла здания). При допущении линейной характеристики износа ОВС здания рассчитывается с помощью следующих соотношений:  
 $\text{ОВС} = 700000 \times [(60 - 12) / 60] = 560000 \text{ дол.}$

Ответ: ОВС здания составляет 560000 дол.

#### Задача.

Требуется оценить чистый операционный доход собственника при наличии следующих исходных данных: общая площадь здания 552 м<sup>2</sup>; площадь, занятая собственником, 50 м<sup>2</sup>; арендная площадь 427 м<sup>2</sup>; из этой площади 277 м<sup>2</sup> сданы в аренду на 10 лет по ставке 195 л.е. за 1 м<sup>2</sup>; рыночная арендная ставка 215 л.е. за 1 м<sup>2</sup>; платежи по договору страхования 1850 л.е.; доля в ЛВЛ расходов на управление 5%; коммунальные платежи 8400 л.е.; расходы на уборку помещений 4200 л.е.; затраты на техническое обслуживание 2300 л.е.; стоимость очередного ремонта оборудования, который состоится через 5 лет, 9000 л.е.; депозитная ставка надежного банка 12%; норма потерь от незагрузки 21%; норма потерь от неплатежей 7%; налоговые платежи 2800 л.е. Объект приобретен с использованием заемных средств: кредит (самоамортизирующийся) на сумму 190 000 л.е. под 12% годовых на 10 лет. Затраты на расторжение договора аренды 34 000 л.е. Норма отдачи на капитал, необходимая для оценки выгод от расторжения договора аренды, равна 15%.

#### Решение:

1. Оценка ПВЛ.  
В соответствии с условием задачи существует два источника потенциального дохода: рыночные платежи и контрактные. Контрактная арендная ставка, равная 195 л.е. за 1 м<sup>2</sup>, на 20 л.е. меньше рыночной арендной ставки. Для того чтобы сделать вывод о целесообразности учета существующего договора аренды, необходимо сопоставить выгоды от расторжения договора с затратами на его расторжение. Выгоды  $\Delta V_p$  от расторжения договора определим как текущую стоимость разности платежей по рыночной и контрактной арендным ставкам в течение срока аренды:  
$$\Delta V_p = a(10 \text{ лет}, 15\%) \times 20 \times \frac{277}{\text{срока}} \times (1 - 0,07) = 25\ 857 \text{ д.е.}$$

Так как выгоды от расторжения меньше затрат на расторжение (34 000 л.е.), существующий договор аренды необходимо учесть при оценке ПВЛ. ПВД1 (контрактный) = 277 × 195 = 54 015 д.е. ПВД2 (рыночный) = (427 – 277) × 215 = 32 250 д.е.

### Составление отчета об оценке объекта.

Составление договора на оценку недвижимости

1. Составьте общую характеристику вторичного рынка недвижимости в Москве и Московской области.
2. Составьте диаграмму распределения основных этапов договора об оценке на объект недвижимости.

Обобщающие тесты

#### Тест 1.

1. Рынок недвижимости характеризуется:
  - а) спросом и предложением;
  - б) ценой и инфраструктурой;
  - в) всем перечисленным.
2. Рынок недвижимости является частью рыночного пространства:
  - а) да;
  - б) нет;
  - в) не имеет отношения к рыночному пространству.
3. Если спрос возрастает и цена поднимается выше нормального уровня, то предложение:
  - а) уменьшается;
  - б) увеличивается;
  - в) не изменяется.

#### Тест 2

4. Предложение – это:
  - а) количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый промежуток времени;
  - б) количество объектов недвижимости и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный промежуток времени;
  - в) ничего из перечисленного.



5. Основной причиной несоответствия ожиданий собственников и покупателей является:

- а) недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости при одновременной массовой информации о непрерывно возрастающем спросе;
- б) недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости;
- в) непрерывно возрастающий спрос.

6. При перенасыщении рынка объектами недвижимости на нем наблюдается:

- а) повышение активности;
- б) рынок не изменяется;
- в) спад.

### **Тест 3**

7. Объекты недвижимости являются одним из товаров, стоимость которых с течением времени:

- а) постепенно растет;
- б) постепенно снижается;
- в) не изменяется.

8. Высоколиквидные товары могут быстро переходить:

- а) из натурально-вещественной формы в денежную;
- б) из денежной формы в натурально-вещественную;
- в) а и б.

### **Тест 4**

9. Экономическими субъектами на рынке недвижимости являются:

- а) покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);
- б) покупатели (арендаторы) и профессиональные участники рынка недвижимости;
- в) покупатели (арендаторы), продавцы (арендодатели) и профессиональные участники рынка недвижимости.

10. К институциональным участникам относятся:

- а) органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею;

- б) организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование;
- в) органы экспертизы градостроительной и проектной документации;
- г) а, б, в.

### **Тест 5**

11. К не институциональным участникам относятся:

- а) предприниматели;
- б) инвесторы;
- в) риэлторы, девелоперы;
- г) а, б, в.

12. Под вторичным рынком недвижимости понимаются сделки совершаемые с данными объектами недвижимости:

- а) впервые;
- б) не впервые.

### **Тест 6**

13. К не институциональным участникам не относятся:

- а) предприниматели;
- б) инвесторы;
- в) вузы.

14. К институциональным участникам не относятся:

- а) органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею;
- б) организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование;
- в) органы экспертизы градостроительной и проектной документации;
- г) риэлторы.

### **Тест 7**

15. На рынке недвижимости сформировались и активно действуют:

- а) два сектора;

- б) три сектора;
- в) четыре сектора.

16. Экономическими субъектами не являются:

- а) покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);
- б) покупатели (арендаторы) и профессиональные участники рынка недвижимости;
- в) здания и сооружения.

### **Тест 8**

17. Федеральная регистрационная служба относится:

- а) к институциональным участникам;
- б) не институциональным участникам;
- в) другое.

1. Объект недвижимости нуждается в коммунальном обслуживании, текущем ремонте и технической эксплуатации, охране:

- а) постоянно;
- б) время от времени;
- в) не нуждается.

2. Неоднородность недвижимости является:

- а) одним из родовых признаков;
- б) признаком, определяющим существенную дифференциацию в доходах между различными объектами недвижимости одного типа даже в пределах одной местности;
- в) все перечисленное.

### **Тест 9**

3. Сущность объекта недвижимости как товара:

- а) триедина;
- б) двуедина;
- в) ничто из перечисленного.

4. Услуга – это:

- а) результат взаимодействия исполнителя с потребителем;
- б) собственная деятельность исполнителя по удовлетворению потребностей потребителей;
- в) а и б.

### **Тест 10**

5. Услуга характеризуется:

- а) неотделимостью от производителя, неосвязаемостью;
- б) несохраняемостью и непостоянством качества;
- в) а и б.

6. Трансакционный подход к рынку недвижимости заключается в снижении затрат:

- а) на получение пятен застройки;
- б) на доступ участников рынка к необходимым ресурсам;
- в) а, б.

### **Тест 11**

7. Социальный подход к рынку недвижимости предполагает:

- а) эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и потреблением полезных свойств объектов недвижимости;
- б) создание новых объектов недвижимости;
- в) развитие законодательной и нормативной базы.

8. Рынок недвижимости испытывает влияние экономической ситуации:

- а) на национальном уровне;
- б) региональном уровне;
- в) а и б.

### **Тест 12**

9. Нижняя граница цены определяется:

- а) доходом застройщика;
- б) уровнем затрат на строительство;

в) ценой за землю.

10. Под инфраструктурой понимают:

а) совокупность отраслей хозяйства, обслуживающих производство и обеспечивающих условия жизнедеятельности рассматриваемого объекта;

б) систему чего-либо;

в) а, б.

### Тест 13

Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения:

а) инвестиционная

б) кадастровая

в) страховая

г) ликвидационная

д) рыночная

2. При изъятии объекта недвижимости, находящегося в собственности, для государственных или муниципальных нужд рассчитывается:

а) рыночная стоимость участка

б) кадастровая стоимость участка

в) инвестиционная стоимость участка

г) ликвидационная стоимость участка

### Тест 14

3. Величина убытков рассчитывается путем сложения:

а) стоимости утраченного и поврежденного имущества

б) фактически понесенных расходов на момент изъятия или предъявления иска в суд

в) размера упущенной выгоды

г) размера убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами

д) будущих необходимых расходов, которые придется произвести для восстановления нарушенного права.

е) всего перечисленного

4. Результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов необходимы для следующих целей:

- а) создание земельного кадастра
- б) формирование налоговой базы городских земель
- в) обоснования наиболее перспективных направлений застройки
- г) определение ставок арендной платы за муниципальные земли
- д) во всех вышеперечисленных случаях

### **Тест 15**

5. При определении относительной градостроительной ценности земельных участков под промышленными предприятиями не учитывается:

- а) близость к транспортным магистралям
- б) экологическая обстановка в районе расположения
- в) близость к жилым массивам
- г) уровень развития производственной инфраструктуры
- д) учитываются все вышеперечисленные факторы

6. При проведении государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий расчетный рентный доход включает:

- а) абсолютный рентный доход
- б) дифференциальный рентный доход
- в) монопольную ренту
- г) ренту по плодородию
- д) включает б) и в)
- е) включает а) и б)

### **Тест 16**

7. Каким методом рассчитывается коэффициент капитализации при оценке кадастровой стоимости лесных земель:

- а) исходя из срока капитализации в 33 года
- б) по модели средневзвешенной стоимости капитала
- в) методом кумулятивного построения
- г) исходя из срока капитализации в 50 лет

8. Дополнительный доход, возникающий в результате интенсификации производства на лучших по плодородию землях, называется:

- а) абсолютной рентой
- б) дифференциальной рентой 1 по плодородию
- в) дифференциальной рентой 2

г) дифференциальной рентой 1 по местоположению

д) монопольной рентой

### **Тест 17**

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

а) местоположение

б) плодородие почвы

в) величина доходов населения

г) величина земельного налога

д) все факторы существенно влияют на оценочную стоимость

10. Каким методом рассчитывается коэффициент капитализации при оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий:

а) по модели оценки капитальных активов

б) по модели средневзвешенной стоимости капитала

в) методом кумулятивного построения

г) используется коэффициент из методики кадастровой оценки

д) все ответы верны

### **Тест 18**

1. Сделка купли-продажи предусмотрена российским законодательством для земельных участков, находящихся:

а) в частной собственности

б) пожизненном наследуемом владении

в) постоянном бессрочном пользовании

г) долгосрочной аренде

д) а) и б)

2. Согласие местных органов власти для сдачи земельного участка в аренду необходимо, если владелец этого участка обладает правом:

а) частной собственности

б) пожизненного наследуемого владения

в) постоянного бессрочного пользования

г) все ответы верны

### **Тест 19**

1. К какой категории земель относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты:

- а) к землям сельскохозяйственного назначения
- б) к землям предприятий промышленности, транспорта, обороны
- в) землям населенных пунктов
- г) землям природоохранного назначения
- д) все ответы неверны

2. В понятие правового режима земельного участка не включаются:

- а) требования к плотности и высоте застройки
- б) указание формы собственности на землю
- в) запрещение изменения целевого назначения земель
- г) характеристика плодородия почвы
- д) все вышеперечисленное входит в правовой режим земельного участка

### **Тест 20**

1. В РФ запрещен свободный рыночный оборот земельных участков следующего разрешенного использования:

- а) земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства
- б) земельные участки, выкупленные на аукционах и конкурсах
- в) земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства
- г) земли лесного фонда
- д) все вышеперечисленные земли

2. В соответствии с Земельным Кодексом РФ земельные участки в постоянное бессрочное пользование предоставляются:

- а) гражданам
- б) федеральным казенным предприятиям
- в) предприятиям местной промышленности
- г) строительным организациям
- д) все ответы верны

### **Тест 21**

1. Согласно Конституции РФ, земельные отношения регулируются:

- а) только федеральным законодательством
- б) только законодательством субъектов РФ



- в) только законодательными актами муниципальных образований
- г) совместно законодательными актами РФ и субъектов РФ
- д) совместно законодательными актами РФ, субъектов РФ и муниципальными образованиями

2. К какой категории земель относится заповедник на территории города:

- а) к землям лесного фонда
- б) землям особо охраняемых территорий
- в) землям населенных пунктов
- г) все ответы неверны

### **Тест 22**

1. Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения:

- а) инвестиционная
- б) кадастровая
- в) страховая
- г) ликвидационная
- д) рыночная

2. При изъятии земельного участка, находящегося в собственности, для государственных или муниципальных нужд рассчитывается:

- а) рыночная стоимость участка
- б) кадастровая стоимость участка
- в) инвестиционная стоимость участка
- г) ликвидационная стоимость участка

### **Тест 23**

1. Величина убытков рассчитывается путем сложения:

- а) стоимости утраченного и поврежденного имущества
- б) фактически понесенных расходов на момент изъятия или предъявления иска в суд
- в) размера упущенной выгоды
- г) размера убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами
- д) будущих необходимых расходов, которые придется произвести для восстановления нарушенного права.
- е) всего перечисленного

2. Результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов необходимы для следующих целей:

- а) создание земельного кадастра
- б) формирование налоговой базы городских земель
- в) обоснования наиболее перспективных направлений застройки
- г) определение ставок арендной платы за муниципальные земли
- д) во всех вышеперечисленных случаях

#### **Тест 24**

1. При определении относительной градостроительной ценности земельных участков под промышленными предприятиями не учитывается:

- а) близость к транспортным магистралям
- б) экологическая обстановка в районе расположения
- в) близость к жилым массивам
- г) уровень развития производственной инфраструктуры
- д) учитываются все вышеперечисленные факторы

2. При проведении государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий расчетный рентный доход включает:

- а) абсолютный рентный доход
- б) дифференциальный рентный доход
- в) монопольную ренту
- г) ренту по плодородию
- д) включает б) и в)
- е) включает а) и б)

#### **Тест 25**

1. Каким методом рассчитывается коэффициент капитализации при оценке кадастровой стоимости лесных земель:

- а) исходя из срока капитализации в 33 года
- б) по модели средневзвешенной стоимости капитала
- в) методом кумулятивного построения
- г) исходя из срока капитализации в 50 лет

2. Дополнительный доход, возникающий в результате интенсификации производства на лучших по плодородию землях, называется:

- а) абсолютной рентой

- б) дифференциальной рентой 1 по плодородию
- в) дифференциальной рентой 2
- г) дифференциальной рентой 1 по местоположению
- д) монопольной рентой

### Тест 26

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

- а) местоположение
- б) плодородие почвы
- в) величина доходов населения
- г) величина земельного налога
- д) все факторы существенно влияют на оценочную стоимость

2. Каким методом рассчитывается коэффициент капитализации при оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий:

- а) по модели оценки капитальных активов
- б) по модели средневзвешенной стоимости капитала
- в) методом кумулятивного построения
- г) используется коэффициент из методики кадастровой оценки
- д) все ответы верны

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ	
ОЦЕНКА	РЕЗУЛЬТАТ
3(удовлетворительно)	8-9 верных ответа
4(хорошо)	10-11 верных ответа
5(отлично)	18-20 верных ответов

### КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

**Оценка «5»** ставится, если учащийся:

- полностью освоил учебный материал;
- умеет изложить его своими словами;
- самостоятельно подтверждает ответ конкретными примерами;
- правильно и обстоятельно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.

**Оценка «4»** ставится, если учащийся:

- в основном усвоил учебный материал, допускает незначительные ошибки при его

- изложении своими словами;
- подтверждает ответ конкретными примерами;
- правильно отвечает на дополнительные вопросы преподавателя.

**Оценка «3»** ставится, если учащийся:

- не усвоил существенную часть учебного материала;
- допускает значительные ошибки при его изложении своими словами;
- затрудняется подтвердить ответ конкретными примерами;
- слабо отвечает на дополнительные вопросы.

**Оценка «2»** ставится, если учащийся:

- почти не усвоил учебный материал;
- не может изложить его своими словами;
- не может подтвердить ответ конкретными примерами;
- не отвечает на большую часть дополнительных вопросов преподавателя.

Преподаватель

Меркурьева Л.А.

**Информационное обеспечение обучения**  
**Перечень учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы**

**Основная**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Автор</b>	<b>Издательство и год издания</b>
1	Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. – М.: Дашков и КО, 2016.	Горемыкин В.А	М.: Дашков и КО, 2017.
2	Оценка недвижимости.	Грязнова А.Г., Федотова М.А	М.:Финансы и статистика, 2017.
3	Введение в экономику недвижимости.	Иваницкая И.П., Яковлев А.Е	М.: Кнорус, 2018.
4	Оценка недвижимости. – М.: КНОРУС,	Касьяненко Т.Г.	М.: КНОРУС , 2018
5	Методы оценки и технической экспертизы недвижимости.	Симонова Н.Е.	М-Р-на-Д.: Март, 2017.
6	Экономическая оценка недвижимости и инвестиции.	Севостьянов А.В.	М.: Академия, 2017

### Дополнительная

№ п/п	Наименование	Автор	Издательство и год издания
1	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке»	Минимущество РФ	от 2017 г. № 3.
2	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ»		от 29 июля 2017 г. № 135 – ФЗ
3	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки»	Минимущество РФ	от 2017 г. № 1.
4	Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»	Минимущество РФ	от 2017 г. № 4.
5	«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»	Минимущество РФ,	М.: Инфра – М, 2018.

### Интернет – ресурсы

1. [www.zknd.ocen](http://www.zknd.ocen)
2. [www.ocenchik.ru.orgs](http://www.ocenchik.ru.orgs).
3. [www.iovrf.ru](http://www.iovrf.ru)
4. Электронно-библиотечная система "Znanium" .Режим доступа:<http://znanium.com>

