

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ ТЕХНОЛОГИЙ И УПРАВЛЕНИЯ ИМЕНИ К.Г. РАЗУМОВСКОГО  
(ПЕРВЫЙ КАЗАЧИЙ УНИВЕРСИТЕТ)»  
(ФГБОУ ВО «МГУТУ ИМ. К.Г. РАЗУМОВСКОГО (ПКУ)»)**

**БАШКИРСКИЙ ИНСТИТУТ ТЕХНОЛОГИЙ И УПРАВЛЕНИЯ (ФИЛИАЛ)**

СОГЛАСОВАНО  
Генеральный директор ООО  
Архитектурно-проектная фирма  
«Пирамида»



Р. Р. Каримов

«29» июня 2023 г.

УТВЕРЖДАЮ  
Директор Башкирского института  
технологий и управления (филиал)



Е. В. Кузнецова

«29» июня 2023 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО КУРСА**

**МДК.04.01 ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**


**профессионального учебного цикла  
программы подготовки специалистов среднего звена  
по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения**

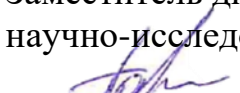
**Квалификация  
Специалист по земельно-имущественным отношениям**

Очная форма обучения

Мелеуз 2023


ОДОБРЕН  
предметной (цикловой) комиссией  
Общеобразовательных, гуманитарных  
и естественно-научных дисциплин

Председатель ПЦК  
 Е.Н. Мельникова  
Протокол №11 от «29» июня 2023 г.

СОГЛАСОВАНО  
Заместитель директора по учебной и  
научно-исследовательской работе  
 Е.Е. Пономарев

«29» июня 2023 г.

Составитель (автор):  
Преподаватель Башкирского  
института технологий и  
управления (филиал)

 Е.Н. Мельникова

Рабочая программа рекомендована к утверждению экспертами:  
Доцент кафедры Социально-  
экономические науки  
Башкирского института  
технологий и управления  
(филиал)

 Н.П. Братишко

Главный инженер проекта  
МУП «Стройзаказчик» МР  
Мелеузовский район РБ

  
В. А. Герасимов

Рабочая программа разработана на основе федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 12.05.2014 № 486, и учебного плана программы подготовки специалистов среднего звена по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО КУРСА.....	4
1.1. Область применения рабочей программы.....	4
1.2. Цели и задачи междисциплинарного курса.....	4
1.3. Количество часов на освоение программы междисциплинарного курса ..	5
2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО КУРСА .....	5
3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО КУРСА ....	7
3.1. Тематический план междисциплинарного курса.....	7
3.2. Содержание обучения по профессиональному модулю .....	8
4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО КУРСА .....	12
4.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению	12
4.2. Информационное обеспечение .....	12
4.3. Общие требования к организации образовательного процесса .....	12
4.4. Кадровое обеспечение образовательного процесса .....	13
5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО КУРСА .....	13
ПРИЛОЖЕНИЕ .....	20
ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ .....	21

# 1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО КУРСА

## 1.1. Область применения рабочей программы

Рабочая программа междисциплинарного курса является частью программы подготовки специалистов среднего звена по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения базовой подготовки, разработанной в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет технологий и управления имени К.Г. Разумовского (Первый казачий университет)» в части освоении основного вида деятельности Определение стоимости недвижимого имущества.

## 1.2. Цели и задачи междисциплинарного курса

### Обязательная часть

С целью овладения указанным видом деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями обучающийся в ходе освоения междисциплинарного курса 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 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами 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

#### Вариативная часть

С учетом требований регионального рынка труда обучающийся в рамках овладения указанным видом профессиональной деятельности должен

#### **знать:**

- основы математических и естественнонаучных дисциплин;
- основы законодательства об оценке недвижимого имущества;

#### **уметь:**

- работать с учебной литературой,
- работать с сетью Интернет;
- выступать с докладами и презентациями;
- анализировать законодательство о государственном кадастровом учете и кадастровой оценке недвижимого имущества;
- применять различные методы оценки;
- использовать программные продукты, используемые для автоматизации расчетов по оценке недвижимости;
- пользоваться навыками расчетов и аудита оценочных проектов.

### **1.3. Количество часов на освоение программы междисциплинарного курса**

<b>Вид учебной деятельности</b>	<b>Объем часов</b>
Максимальная учебная нагрузка (всего)	492
Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)	332
в том числе:	
лабораторные работы	не предусмотрено
практические занятия	182
курсовая работа/проект	не предусмотрено
Самостоятельная работа обучающегося (всего)	160
в том числе:	
работа над курсовой работой/проектом	
внеаудиторная самостоятельная работа	160
Промежуточная аттестация в форме итоговой контрольной работы	

## **2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО КУРСА**

Результатом освоения междисциплинарного курса является овладение обучающимися видом деятельности Осуществление кадастровых отношений, в том числе профессиональными компетенциями (далее - ПК), указанными в ФГОС СПО по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения:

<b>Код</b>	<b>Наименование результата обучения</b>
------------	---

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.

В процессе освоения ПМ студенты должны овладеть общими компетенциями (далее - ОК):

<b>Код</b>	<b>Наименование результата обучения</b>
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.
ОК 5	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.
ОК 6	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.
ОК 7	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.
ОК 8	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.
ОК 9	Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.
ОК 10	Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

### 3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО КУРСА

#### 3.1. Тематический план междисциплинарного курса

Коды профессиональных компетенций	Наименования разделов междисциплинарного курса	Максимальная учебная нагрузка, часов	Объем времени, отведенный на освоение междисциплинарного курса (курсов)				
			Обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося			Самостоятельная работа обучающегося	
			Всего, часов	в т.ч. лабораторные работы и практические занятия, часов	в т.ч., курсовая работа (проект), часов	Всего, часов	в т.ч., курсовая работа (проект), часов
ПК 4.1 – ПК 4.6	Тема 1. Регулирование оценочной деятельности в РФ	156	106	64	-	50	-
	Тема 2. Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления	138	92	46	-	46	-
	Тема 3. Подходы и методы оценки объектов недвижимости	198	134	72	-	64	-
	<b>Всего:</b>	<b>492</b>	<b>332</b>	<b>182</b>	<b>-</b>	<b>160</b>	<b>-</b>

### 3.2. Содержание обучения по профессиональному модулю

Наименование разделов междисциплинарного курса (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)	Объем часов	Уровень освоения
1	2	3	4
<b>Тема 1. Регулирование оценочной деятельности в РФ</b>	<b>Содержание</b>	<b>42</b>	
	1. <b>История оценочной деятельности в России. Федеральный закон об оценочной деятельности.</b> Нормативно-правовая база.	14	2
	2. <b>Нормативные правовые акты. Федеральные стандарты оценки РФ.</b> Основные понятия.	14	2
	3. <b>Саморегулирование оценочной деятельности.</b> Уполномоченные органы, их функции.	14	2
	<b>Лабораторные работы</b>	Не предусмотрены	
	<b>Практические занятия</b>	<b>64</b>	
	1. № 1. Федеральный закон об оценочной деятельности.	10	
	2. № 2. Знакомство и анализ сайтов СРО оценщиков.	10	
	3. № 3. Федеральные стандарты оценки РФ.	44	
	<b>Контрольные работы</b>	Не предусмотрены	
	<b>Самостоятельная работа обучающегося</b>	<b>50</b>	
	1. Доклады на тему Регулирование оценочной деятельности в РФ	50	
<b>Тема 2. Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления</b>	<b>Содержание</b>	<b>46</b>	
	1. <b>Факторы, определяющие состояние и тенденции развития рынка недвижимости.</b> Политические, экономические, социальные, демографические факторы.	12	2
	2. <b>Договор на проведение оценки. Основания для проведения оценки объекта оценки.</b> Общие положения.	12	2



	3.	<b>Права и обязанности оценщика и заказчика.</b>	12	2	
	4.	<b>Профессиональная и деловая этика оценщиков.</b> Нормативное регулирование.	10	2	
	<b>Лабораторные работы</b>		не предусмотрены		
	<b>Практические занятия</b>		<b>46</b>		
	1.	№ 4. Анализ политических и экономических факторов, влияющих на рынок недвижимости.	8		
	2.	№ 5. Анализ социальных и демографических факторов, влияющих на рынок недвижимости.	8		
	3.	№ 6 Анализ административных и специфичных факторов, влияющих на рынок недвижимости.	8		
	4.	№ 7 Составление договора на оценку недвижимости	8		
	5.	№ 8 Права и обязанности оценщика и заказчика.	8		
	6.	№ 9 Профессиональная и деловая этика оценщиков.	6		
	<b>Контрольные работы</b>		Не предусмотрены		
	<b>Самостоятельная работа обучающегося</b>		<b>46</b>		
	1.	Доклады на тему: Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления	46		
	<b>Тема 3. Подходы и методы оценки объектов недвижимости</b>	<b>Содержание</b>		<b>62</b>	
		1.	<b>Сравнительный подход.</b> Методы. Сфера применения. Преимущества. Недостатки.	6	2
2.		<b>Метод объектов-аналогов.</b>	4	2	
3.		<b>Метод сравнительных продаж.</b>	4	2	
4.		<b>Затратный подход.</b> Методы. Сфера применения. Преимущества. Недостатки.	4	2	
5.		<b>Метод наиболее эффективного использования.</b>	4	2	
6.		<b>Метод замещения или восстановительной стоимости.</b>	4	2	
7.		<b>Обоснование временной оценки.</b>	4	2	
8.		<b>Основные модели оценки денежных потоков во времени.</b> Риски. Практическое использование.	4	2	
9.		<b>Доходный подход.</b>	4	2	

	Методы. Сфера применения. Преимущества. Недостатки.		
10.	<b>Метод чистого операционного дохода.</b>	4	2
11.	<b>Метод капитализации.</b>	4	2
12.	<b>Критерии согласования результатов оценки.</b>	4	2
13.	<b>Массовая и индивидуальная оценка.</b> Сфера применения. Преимущества. Недостатки.	4	2
14.	<b>Требования к отчету от оценки.</b>	4	2
15.	<b>Экспертиза отчета об оценке объекта недвижимости</b> Порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.	4	2
<b>Лабораторные работы</b>		Не предусмотрены	
<b>Практические занятия</b>		<b>72</b>	
1.	№ 10. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости	6	
2.	№ 11. Определение физического износа объекта оценки	6	
3.	№ 12. Определение функционального износа объекта оценки	6	
4.	№ 13. Внешнее устаревание объекта оценки и внешнее устаревание	6	
5.	№ 14. Практическое применение затратного подхода	6	
6.	№ 15. Практическое применение методов доходного подхода	6	
7.	№ 16. Определение независимых поправок к стоимости объекта недвижимости	6	
8.	№ 17. Определение последовательных поправок к стоимости объекта недвижимости	6	
9.	№ 18. Метод парных продаж	8	
10.	№ 19. Практическое применение методов сравнительного подхода	8	
11.	№ 20. Оценка стоимости земельного участка	8	
<b>Контрольные работы</b>		Не предусмотрены	
<b>Самостоятельная работа обучающегося</b>		<b>64</b>	
1.	Доклады на тему: Подходы и методы оценки объектов недвижимости	64	
<b>Обязательная аудиторная учебная нагрузка по курсовой работе (проекту)</b>		не предусмотрены	
<b>Самостоятельная работа обучающегося над курсовой работой (проектом)</b>		не предусмотрены	

	<b>Всего</b>	<b>492</b>	
--	--------------	------------	--

Для характеристики уровня освоения учебного материала используются следующие обозначения:

1. – ознакомительный (узнавание ранее изученных объектов, свойств);
2. – репродуктивный (выполнение деятельности по образцу, инструкции или под руководством)
3. – продуктивный (планирование и самостоятельное выполнение деятельности, решение проблемных задач).

## **4. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО КУРСА**

### **4.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению**

Рабочие места обучающихся; рабочее место преподавателя; классная доска; учебно-наглядные пособия.

### **4.2. Информационное обеспечение**

#### **Основные источники**

1. Фокин С.В. Земельно-имущественные отношения : учеб. пособие / С.В.Фокин, О.Н.Шпортько. – М.:ИНбФРА-М,2018. – 271 с. – (ПРОФИЛЬ).
2. Оценка технического состояния зданий : учебник / В.М. Калинин, С.Д. Сокова. — М. : ИНФРА-М, 2017. — 268 с. — (Среднее профессиональное образование).
3. Земельно-имущественные отношения : учеб. пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. — М. : Альфа-М : ИНФРА-М, 2017. — 271 с.

#### **Дополнительные источники**

1. Земельно-имущественные отношения : учеб. пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. — М. : Альфа-М : ИНФРА-М, 2017. — 271 с

#### **Интернет-ресурсы**

1. <http://window.edu.ru>
2. <http://www.edu.ru>
3. <http://fcior.edu.ru>
4. <http://www.consultant.ru>
5. <https://rosreestr.ru>
6. <http://www.kremlin.ru>
7. <http://spbgasu.ru>
8. <http://files.cdml.ru>

### **4.3. Общие требования к организации образовательного процесса**

Освоение МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества производится в соответствии с учебным планом по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения и календарным учебным графиком.

Образовательный процесс организуется по расписанию занятий. График освоения междисциплинарного курса предполагает последовательное освоение МДК.04.01. Оценка недвижимого имущества.

Освоению междисциплинарного курса предшествует обязательное изучение общепрофессиональных дисциплин ОП.01. Основы экономической теории, ОП.02. Экономика организации, ОП.03. Статистика, ОП.04. Основы менеджмента и маркетинга, ОП.06. Правовое обеспечение профессиональной деятельности, ОП.07. Бухгалтерский учет и налогообложение.

С целью методического обеспечения прохождения учебной и/или производственной практики, разрабатываются методические рекомендации для обучающихся.

#### 4.4. Кадровое обеспечение образовательного процесса

Требования к квалификации педагогических кадров, обеспечивающих обучение по междисциплинарным курсам:

- высшее образование, соответствующее профилю преподаваемого междисциплинарного курса;
- опыт деятельности в организациях соответствующей профессиональной сферы;
- дополнительное профессиональное образование по программам повышения квалификации, в том числе в форме стажировки в профильных организациях не реже 1 раза в 3 года.

Требования к квалификации педагогических кадров, осуществляющих руководство практикой:

- высшее образование, соответствующее профилю преподаваемого междисциплинарного курса;
- опыт деятельности в организациях соответствующей профессиональной сферы;
- дополнительное профессиональное образование по программам повышения квалификации, в том числе в форме стажировки в профильных организациях не реже 1 раза в 3 года.

### 5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО КУРСА

Результаты (освоенные профессиональные компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.	<ul style="list-style-type: none"><li>– последовательность и полнота проведения практических работ</li><li>– правильность и полнота выполнения мероприятий оформлению документов;</li><li>– уровень деловой активности;</li><li>– соответствие выполнению комплекса запланированных процедур</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– наблюдение за действиями на практике;</li><li>– оценка выполнения алгоритмов манипуляций;</li><li>– оценка практических умений;</li><li>– оценка результатов решения проблемно-ситуационных задач;</li><li>– оценка результатов тестирования;</li><li>– оценка устных ответов;</li><li>– оценка выполнения рефератов;</li><li>– оценка выполнения презентаций;</li><li>– оценка результатов экзамена</li></ul>
ПК 4.2. Производить расчеты по оценке	<ul style="list-style-type: none"><li>– последовательность и полнота проведения</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– наблюдение за действиями на практике;</li></ul>

<p>объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.</p>	<p>практических работ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– правильность и полнота выполнения мероприятий оформлению документов;</li> <li>– уровень деловой активности;</li> <li>– соответствие выполнению комплекса запланированных процедур</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка выполнения алгоритмов манипуляций;</li> <li>– оценка практических умений;</li> <li>– оценка результатов решения проблемно-ситуационных задач;</li> <li>– оценка результатов тестирования;</li> <li>– оценка устных ответов;</li> <li>– оценка выполнения рефератов;</li> <li>– оценка выполнения презентаций;</li> <li>– оценка результатов экзамена</li> </ul>
<p>ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– последовательность и полнота проведения практических работ</li> <li>– правильность и полнота выполнения мероприятий оформлению документов;</li> <li>– уровень деловой активности;</li> <li>– соответствие выполнению комплекса запланированных процедур</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– наблюдение за действиями на практике;</li> <li>– оценка выполнения алгоритмов манипуляций;</li> <li>– оценка практических умений;</li> <li>– оценка результатов решения проблемно-ситуационных задач;</li> <li>– оценка результатов тестирования;</li> <li>– оценка устных ответов;</li> <li>– оценка выполнения рефератов;</li> <li>– оценка выполнения презентаций;</li> <li>– оценка результатов экзамена</li> </ul>
<p>ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– последовательность и полнота проведения практических работ</li> <li>– правильность и полнота выполнения мероприятий оформлению документов;</li> <li>– уровень деловой активности;</li> <li>– соответствие выполнению комплекса запланированных процедур</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– наблюдение за действиями на практике;</li> <li>– оценка выполнения алгоритмов манипуляций;</li> <li>– оценка практических умений;</li> <li>– оценка результатов решения проблемно-ситуационных задач;</li> <li>– оценка результатов тестирования;</li> <li>– оценка устных ответов;</li> <li>– оценка выполнения рефератов;</li> <li>– оценка выполнения презентаций;</li> <li>– оценка результатов</li> </ul>

		экзамена
ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– последовательность и полнота проведения практических работ</li> <li>– правильность и полнота выполнения мероприятий оформлению документов;</li> <li>– уровень деловой активности;</li> <li>– соответствие выполнению комплекса запланированных процедур</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– наблюдение за действиями на практике;</li> <li>– оценка выполнения алгоритмов манипуляций;</li> <li>– оценка практических умений;</li> <li>– оценка результатов решения проблемно-ситуационных задач;</li> <li>– оценка результатов тестирования;</li> <li>– оценка устных ответов;</li> <li>– оценка выполнения рефератов;</li> <li>– оценка выполнения презентаций;</li> <li>– оценка результатов экзамена</li> </ul>
ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– последовательность и полнота проведения практических работ</li> <li>– правильность и полнота выполнения мероприятий оформлению документов;</li> <li>– уровень деловой активности;</li> <li>– соответствие выполнению комплекса запланированных процедур</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– наблюдение за действиями на практике;</li> <li>– оценка выполнения алгоритмов манипуляций;</li> <li>– оценка практических умений;</li> <li>– оценка результатов решения проблемно-ситуационных задач;</li> <li>– оценка результатов тестирования;</li> <li>– оценка устных ответов;</li> <li>– оценка выполнения рефератов;</li> <li>– оценка выполнения презентаций;</li> <li>– оценка результатов экзамена</li> </ul>

<b>Результаты (освоенные общие компетенции)</b>	<b>Основные показатели оценки результата</b>	<b>Формы и методы контроля и оценки</b>
ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– определяет ближайшие и конечные жизненные цели в профессиональной деятельности;</li> <li>– определяет пути реализации жизненных планов;</li> <li>– определяет</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка компетентностно-ориентированных заданий;</li> <li>– оценка выполнения рефератов;</li> </ul>

	перспективы трудоустройства	
ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– прогнозирует результаты выполнения деятельности в соответствии с целью;</li> <li>– разбивает поставленную цель на задачи, подбирая из числа известных технологии (элементы технологий), позволяющие решить каждую из задач;</li> <li>– выбирает способ (технологию) решения задачи в соответствии с заданными условиями и имеющимися ресурсами;</li> <li>– выстраивает план (программу) деятельности;</li> <li>– подбирает ресурсы (инструмент, информацию и т.п.) необходимые для решения задачи;</li> <li>– оценивает результаты своей деятельности, их эффективность и качество</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка компетентностно-ориентированных заданий;</li> <li>– оценка результатов решения проблемно-ситуационных задач</li> </ul>
ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– определяет проблему на основе самостоятельно проведенного анализа ситуации;</li> <li>– предлагает способ коррекции деятельности на основе результатов текущего контроля;</li> <li>– определяет критерии оценки продукта на основе задачи деятельности;</li> <li>– оценивает результаты деятельности по заданным показателям</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка компетентностно-ориентированных заданий;</li> <li>– экспертное наблюдение и оценка при выполнении работ на практике</li> </ul>
ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– задает вопросы, указывающие на отсутствие информации, необходимой для решения задачи;</li> <li>– систематизирует информацию в самостоятельно определенной в соответствии с задачей информационного поиска</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка компетентностно-ориентированных заданий;</li> <li>– оценка выполнения рефератов</li> </ul>



	структуре	
ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– представляет информацию в различных формах с использованием разнообразного программного обеспечения, в том числе с помощью презентаций</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка компетентностно-ориентированных заданий;</li> <li>– оценка выполнения презентаций;</li> <li>– оценка выполнения рефератов</li> </ul>
ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– организует коллективное обсуждение рабочей ситуации;</li> <li>– принимает и фиксирует решение по всем вопросам для группового обсуждения;</li> <li>– развивает и дополняет идеи других участников группового обсуждения (разрабатывает чужую идею);</li> <li>– оформляет документы в соответствии с нормативными актами</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка компетентностно-ориентированных заданий;</li> <li>– характеристики руководителей производственной практики на обучающихся</li> </ul>
ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ставит задачи перед коллективом;</li> <li>– осуществляет контроль в соответствии с поставленной задачей;</li> <li>– конструктивно критикует с учетом сложившейся ситуации</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка компетентностно-ориентированных заданий;</li> <li>– характеристики руководителей производственной практики на обучающихся</li> </ul>
ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– формулирует запрос на внутренние ресурсы (знания, умения, навыки, способы деятельности, ценности, установки, свойства психики) для решения профессиональной задачи;</li> <li>– составляет программу саморазвития, самообразования;</li> <li>– определяет этапы достижения поставленных целей;</li> <li>– владеет методами самообразования</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка компетентностно-ориентированных заданий;</li> </ul>

<p>ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– определяет причины необходимости смены технологий или их усовершенствования;</li> <li>– указывает этапы технологического процесса, в которых происходят или необходимы изменения;</li> <li>– генерирует возможные пути модернизации;</li> <li>– дает ресурсную оценку результата модернизации (экономическую, экологическую и т.п.);</li> <li>– составляет алгоритм (план) действий по модернизации</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка компетентностно-ориентированных заданий;</li> <li>– оценка осуществления профессиональной деятельности на практических занятиях, производственной практике</li> </ul>
<p>ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– демонстрирует способность организовывать рабочее место в соответствии с требованиями охраны труда</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка компетентностно-ориентированных заданий;</li> <li>– характеристики руководителей производственной практики на обучающихся</li> </ul>

<p><b>Результаты (освоенные умения, усвоенные знания)</b></p>	<p><b>Формы и методы контроля и оценки</b></p>
<p>Обучающийся должен уметь:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы</li> </ul>
<p>Обучающийся должен знать:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– механизм регулирования оценочной деятельности;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– признаки, классификацию</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– оценка практических занятий, оценка</li> </ul>

недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;	устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы
– права собственности на недвижимость;	– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы
– принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;	– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы
– рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;	– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы
– подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;	– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы
– типологию объектов оценки;	– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы
– проектно-сметное дело;	– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы
– показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;	– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы
– права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.	– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы
– собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;	– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы
– производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;	– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы
– производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;	– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы
– подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;	– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы
– определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;	– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы
– руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки;	– оценка практических занятий, оценка устного опроса, оценка внеаудиторной самостоятельной работы

**ПРИЛОЖЕНИЕ**  
**к рабочей программе междисциплинарного курса**

**Планирование учебных занятий с использованием активных и интерактивных форм и методов обучения обучающихся**

<b>№ п/ п</b>	<b>Тема учебного занятия</b>	<b>Активные и интерактивные формы и методы обучения</b>	<b>Коды формируемых компетенций</b>
1	Факторы, определяющие состояние и тенденции развития рынка недвижимости.	Разбор конкретных ситуаций	ОК 1, ОК 2, ОК 3, ОК 4, ОК 5, ОК 6, ОК 7, ОК 8 ПК.4.1

## ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

№ п/п	Содержание изменения	Реквизиты документа об утверждении изменения	Дата введения изменения

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ ТЕХНОЛОГИЙ И УПРАВЛЕНИЯ ИМЕНИ К.Г. РАЗУМОВСКОГО  
(ПЕРВЫЙ КАЗАЧИЙ УНИВЕРСИТЕТ)»  
(ФГБОУ ВО «МГУТУ ИМ. К.Г. РАЗУМОВСКОГО (ПКУ)»)**

**БАШКИРСКИЙ ИНСТИТУТ ТЕХНОЛОГИЙ И УПРАВЛЕНИЯ (ФИЛИАЛ)**

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО  
МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОМУ КУРСУ**

**МДК.04.01 ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**профессионального учебного цикла  
программы подготовки специалистов среднего звена  
по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения**

**Квалификация  
Специалист по земельно-имущественным отношениям**

Очная форма обучения

Мелеуз 2023

## ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Результаты обучения	Наименование темы	Наименование оценочного средства
ОК 1-10 ПК 4.1-4.6	Тема 1. Регулирование оценочной деятельности в РФ	вопросы для устного опроса, доклады, отчет по практической работе
ОК 1-10 ПК 4.1-4.6	Тема 2. Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления	вопросы для устного опроса, доклады, отчет по практической работе
ОК 1-10 ПК 4.1-4.6	Тема 3. Подходы и методы оценки объектов недвижимости	
	Итоговая контрольная работа	тестовые задания, вопросы для промежуточной аттестации

### ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ

#### Темы докладов

#### Тема 1. Регулирование оценочной деятельности в РФ

1. Возникновение оценочной деятельности в России
2. Государственное регулирование оценочной деятельности в РФ.
3. Законодательные основы механизмов оценки в РФ.
4. Надзор за деятельностью оценщиков в РФ.
5. Правовые аспекты оценки недвижимости.
6. Информационное обеспечение оценки недвижимости.
7. Объект недвижимости: сущность и основные признаки
8. Характеристика и классификация объектов недвижимости
9. Земельный участок – основа недвижимости
10. Понятия, цели и принципы оценки недвижимости

#### Тема 1.2. Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления

1. Рынки недвижимости за рубежом.
2. Деловая этика оценщиков.
3. Организации, занимающиеся оценочной деятельностью.
4. Оценочная деятельность - поле деятельности профессионалов.
5. Техническая экспертиза и описание объектов недвижимости.
6. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.
7. Технология оценки объектов недвижимости (виды стоимости, факторы на нее влияющие, принципы оценки, этапы и отчет об оценке объектов недвижимости).
8. Особенности функционирования рынка недвижимости
9. Оценка и страхование на рынке недвижимости

## 10. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости

### Тема 1.3. Подходы оценки и методы

1. Доходный подход к оценке недвижимости
2. Сравнительный подход к оценке недвижимости
3. Затратный подход к оценке недвижимости
4. Ипотечно-инвестиционный анализ в оценке недвижимости
5. Организация и моделирование массовой оценки
6. Методы оценки земли
7. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершенных строительством
8. Практика достоверного определения полной восстановительной стоимости
9. Методика оценки оборудования, машин и механизмов
10. Методика оценки зданий и сооружений

#### Критерии оценки:

**«Отлично»** - работа соответствует всем требованиям, предъявляемым к рефератам. Тема работы полностью раскрыта, четко выражена авторская позиция, имеются логичные и обоснованные выводы, работа оформлена на высоком уровне. В работе проведен широкий и последовательный обзор научной литературы по исследуемой проблеме. Автор свободно ориентируется в материале, оперирует научной терминологией по рассматриваемой проблеме, может аргументировано отстаивать свою точку зрения и ответить на возникающие вопросы.

**«Хорошо»** - тема работы в целом достаточно полно раскрыта, прослеживается авторская позиция, сформулированы необходимые выводы; использованы соответствующая основная и дополнительная литература и другие источники. Автор достаточно уверенно ориентируется в материале. Имеются замечания или неточности в части изложения и отдельные недостатки по оформлению работы.

**«Удовлетворительно»** - тема работы раскрыта недостаточно полно, использовались только основные источники; имеются ссылки на философские тексты и литературные источники, однако не выражена авторская позиция; выводы не обоснованы; материал изложен непоследовательно, без соответствующей аргументации и необходимого анализа. Имеются недостатки в оформлении.

**«Неудовлетворительно»** - тема работы не раскрыта; материал изложен без собственной оценки и выводов; отсутствуют ссылки на литературные источники и другие источники. Имеются недостатки в оформлении работы. Автор плохо ориентируется в представленном материале. Содержание работы заимствовано из какого-либо источника.



## **Задания для практических работ**

Практическая работа № 1. Федеральный закон об оценочной деятельности.

Цель занятия: закрепить знания по теме «Регулирование оценочной деятельности в РФ».

Оборудование: рабочий стол, письменные принадлежности.

Вопросы для повторения:

1. Федеральный закон об оценочной деятельности.
2. Федеральные стандарты оценки РФ.

Содержание занятия:

1. Получить задание.
2. В соответствии с полученным текстом произвести анализ теоретических знаний об основных положениях ФЗ-135 «Об оценочной деятельности».

Практическая работа № 2. Знакомство и анализ сайтов СРО оценщиков.

Цель занятия: закрепить знания по теме «Регулирование оценочной деятельности в РФ».

Оборудование: компьютер, рабочий стол, письменные принадлежности.

Вопросы для повторения:

1. Саморегулирование оценочной деятельности.
2. Уполномоченные органы саморегулирования оценочной деятельности, их функции.

Содержание занятия:

1. Получить задание.
2. На официальном сайте Росреестра изучить список саморегулируемых организаций, занимающихся оценочной деятельностью, указать общее количество, составить карту 3-4 сайтов СРО и подготовить конспект о деятельности данных СРО, количестве членов СРО, наличии представленной на сайте информации о новостях в нормативно-правовом спектре.

Практическая работа № 3. Федеральные стандарты оценки РФ.

Цель занятия: закрепить знания по теме «Регулирование оценочной деятельности в РФ».

Оборудование: рабочий стол, письменные принадлежности.

Вопросы для повторения:

1. Федеральный закон об оценочной деятельности.
2. Федеральные стандарты оценки РФ.

Содержание занятия:

1. Получить задание.
2. Изучить состав и содержание Федеральных стандартов оценки РФ, произвести анализ теоретических знаний об основных федеральных стандартах оценки РФ, определить основные положения стандартов.

Практическая работа № 4. Анализ примеров политических и экономических факторов, влияющих на рынок недвижимости.

Цель занятия: закрепить знания по теме «Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления».

Оборудование: компьютер, рабочий стол, письменные принадлежности.

Вопросы для повторения:

1. Факторы, определяющие состояние и тенденции развития рынка недвижимости.

2. Профессиональная и деловая этика оценщиков.

Содержание занятия:

1. Получить задание.

2. Анализ роста цен в связи с финансированием региональных кампаний, повышение платежеспособности населения, степень совершенства законодательства, уровень стабильности. Анализ роста цен на электроносители и, как следствие, рост цен на строительство объекта недвижимости.

Практическая работа № 5. Анализ примеров социальных и демографических факторов, влияющих на рынок недвижимости.

Цель занятия: закрепить знания по теме «Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления».

Оборудование: компьютер, рабочий стол, письменные принадлежности.

Вопросы для повторения:

1. Факторы, определяющие состояние и тенденции развития рынка недвижимости.

2. Профессиональная и деловая этика оценщиков.

Содержание занятия:

1. Получить задание.

2. Провести анализ примеров строительства социальных объектов в районе населенного пункта и как следствие рост цен на недвижимое имущество. Также подготовить информацию о выводах специалистов – оценщиков о возрастных категориях граждан, заключающих сделки купли-продажи недвижимости и влияние демографической ситуации на рынок недвижимости.

Практическая работа № 6 Анализ примеров административных и специфических факторов, влияющих на рынок недвижимости.

Цель занятия: закрепить знания по теме «Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления».

Оборудование: компьютер, рабочий стол, письменные принадлежности.

Вопросы для повторения:

1. Факторы, определяющие состояние и тенденции развития рынка недвижимости.

2. Профессиональная и деловая этика оценщиков.

Содержание занятия:

1. Получить задание.
2. Провести анализ примеров административного и специфического влияния на рынок недвижимости: наличие постоянных и временных ограничений; условия получения прав на строительство недвижимости; правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.). Составить конспект.

#### Практическая работа № 7 Составление договора на оценку недвижимости

Цель занятия: закрепить знания по теме «Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления».

Оборудование: рабочий стол, письменные принадлежности.

Вопросы для повторения:

1. Права и обязанности оценщика и заказчика.
2. Договор на проведение оценки. Основания для проведения оценки объекта оценки.

Содержание занятия:

1. Получить задание.
2. В соответствии с представленным образцом договора на проведение оценки объекта недвижимости оформить договор на проведение оценки квартиры в г. Мелеуз, указать стоимость и условия выполнения договора.

#### Практическая работа № 8 Права и обязанности оценщика и заказчика.

Цель занятия: закрепить знания по теме «Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления».

Оборудование: рабочий стол, письменные принадлежности.

Вопросы для повторения:

1. Права и обязанности оценщика и заказчика.
  2. Профессиональная и деловая этика оценщиков.
- Содержание занятия:
1. Получить задание.
  2. В соответствии с полученным текстом произвести анализ теоретических знаний о правах и обязанностях оценщика и заказчика. Внести предложения о дополнении правами и обязанностями оценщика и заказчика.

#### Практическая работа № 9 Профессиональная и деловая этика оценщиков.

Цель занятия: закрепить знания по теме «Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления».

Оборудование: рабочий стол, письменные принадлежности.

Вопросы для повторения:

1. Права и обязанности оценщика и заказчика.
  2. Профессиональная и деловая этика оценщиков.
- Содержание занятия:
1. Получить задание.

2. В соответствии с полученным тестом произвести анализ теоретических знаний о профессиональной и деловой этике. Внести предложения о дополнении пунктами профессиональной этики оценщика.

Практическая работа № 10. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Цель занятия: закрепить знания по теме «Подходы оценки и методы».

Оборудование: компьютер, рабочий стол, письменные принадлежности, раздаточный материал.

Вопросы для повторения:

1. Понятие наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

2. Порядок проведения анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Содержание занятия:

Задание 1. Оценить наиболее эффективное использование участка земли, предназначенного, в соответствии с генеральным планом развития города, для индивидуального жилищного строительства. В качестве возможных вариантов использования анализируются два типа домов, аналогичных окружающей застройке. Первый вариант предполагает возведение на участке большого дома, рыночная стоимость которого вместе с участком земли оценивается в 150 000 ден. ед. (издержки на строительство — 110 000 ден. ед.). Второй вариант предусматривает строительство дома меньшего размера, рыночная стоимость которого оценивается в 120 000 ден. ед. (издержки на строительство — 88 000 ден. ед.).

Задание 2. Оценить наиболее эффективное использование участка земли, расположенного в районе, предназначенном под коммерческое использование. Финансово целесообразными альтернативами будут два варианта использования:

— строительство офисного здания: стоимость строительства – 250 000 ден.ед., потенциальный чистый операционный доход – 50 000 ден.ед., коэффициент капитализации – 0,1;

— строительство торгового здания: стоимость строительства – 400 000 ден.ед., потенциальный чистый операционный доход – 70 000 ден.ед., коэффициент капитализации – 0,12.

Задание 3. Требуется определить наиболее эффективное использование многопролетного каркасного промышленного здания с полностью демонтированным производственным оборудованием, находящегося в районе торгового порта. Анализ рынка показывает, что финансово целесообразно использовать это сооружение в виде:

— таможенного склада;

— таможенного склада с оборудованием на части площади встроенных офисных помещений.

При использовании по первому варианту (только склад) чистый доход составит 90 000 ден. ед., а текущая рыночная стоимость склада с такими же

характеристиками оценивается в 700 000 ден. ед. При использовании по второму варианту для оборудования офисных помещений необходимо инвестировать 150 000 ден. ед. При этом чистый арендный доход может быть увеличен до 105 000 ден. ед.

Задание 4. Склад может быть сдан по цене, обеспечивающей владельцам 75 000 ден. ед. чистого дохода в год. Владельцы задумали часть складских помещений превратить в офисные и соответственно поднять арендные платежи. Переделка будет стоить им приблизительно 125 000 ден.ед. и, вероятно, повысит рыночную стоимость объекта, которая ныне составляет 600 000 ден.ед. Оценщик рассчитал, что с офисными помещениями годовая арендная плата может быть повышена до 85 000 ден.ед., хотя площадь складских помещений и уменьшится. Определить НЭИ объекта.

Задание 5. Определить наиболее эффективное использование жилого двухэтажного дома. Исходя из традиций местного рынка возможно использование дома в двух вариантах:

- сдача в аренду для проживания одной семьи;
- сдача в аренду первого этажа одной семье, сдача комнат второго этажа по отдельности.

При использовании в качестве односемейного дома на условиях оплаты арендаторами всех расходов по эксплуатации чистая арендная плата составит 600 ден. ед. в месяц. В случае сдачи в аренду первого этажа и комнат второго этажа арендная плата за первый этаж составит 500 ден. ед. в месяц, а арендная плата за каждую из трех комнат второго этажа — по 100 ден. ед. в месяц. При этом владелец несет расходы по эксплуатации в сумме 2000 ден. ед. в год. Общий коэффициент капитализации, определенный из анализа рынка для данного типа недвижимости, — 12 %.

Задание 6. Объект расположен в центре города и в настоящий момент используется под квартиры среднего уровня. Проведенный анализ рынка показал, что у многих объектов микрорайона был изменен вариант использования: жилые объекты стали использоваться как офисы. Установите, целесообразно ли изменять вариант использования оцениваемого здания:

- доход от использования объекта под квартиры — 300 000 ден.ед.;
- ожидаемый доход после изменения варианта использования - 380 000 ден.ед.;
- затраты на реконструкцию и на привлечение арендаторов - 100 000 ден.ед.;
- ставка дисконта на рынке 30%.

Практическая работа № 11. Определение физического износа объекта оценки

Цель занятия: закрепить знания по теме «Подходы оценки и методы».

Оборудование: компьютер, рабочий стол, письменные принадлежности, раздаточный материал.

Вопросы для повторения:

1. Понятие физического износа объекта недвижимости.
2. Методы к определению физического износа объекта недвижимости.

Содержание занятия:

Задание 1. Оценить физический износ отдельных участков деревянной стены на основе обследования объекта в соответствии с таблицей.

Таблица - Характеристики физического износа и примерный состав ремонтных работ для стен деревянных и сборно-щитовых

Признак износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав ремонтных работ
Мелкие повреждения наружной обшивки щитов	Повреждения на площади до 10%	0-10	Укрепление отдельных досок или реек
Поражение гнилью отливной доски, обшивки углов и стыков внутренних стен	То же, до 30%	11-20	Замена отливной доски, обшивки углов и стыков
Незначительный перекося стен, поражение гнилью нижней части щитов и обвязки, образование щелей в стыках щитов	То же, до 25%	21-30	Ремонт нижней обвязки и щитов местами, конопатка стыков между щитами
Заметный перекося стен, образование щелей в вертикальных стыках между щитами, неравномерная осадка щитов, поражение древесины гнилью	То же, до 30%	31-40	Замена нижней обвязки и части щитов местами, укрепление связей между щитами
Значительный перекося стен, выпучивание, отклонение от вертикали, поражение древесины гнилью, повышенная влажность в помещениях	Повреждения на площади более 30%	41-50	Ремонт части щитов, замена обвязки и обшивки
Перекося оконных и дверных проемов, деформация стен, поражение древесины гнилью, увлажнение древесины		51-60	Замена или переборка отдельных щитов с использованием до 50% старого материала

Деформация стен, поражение древесины гнилью, сырость в помещениях, наличие временных креплений и подпорок		61-70	Полная замена щитов
---	--	-------	---------------------

При обследовании деревянных сборно-щитовых стен выявлены следующие признаки износа:

1-й участок:

- искривление линии цоколя,
- щели между щитами,
- перекос щитов местами,
- повреждения гнилью на площади около 30%;

2-й участок:

- заметное искривление цоколя,
- гнили и других повреждений нет;

3-й участок:

- щели между щитами,
- повреждение древесины гнилью на площади до 30%.

Задание 2. Здание относится к 1-й группе капитальности, не имеет явных признаков физического износа. Определить физический износ здания по формуле Росса, если оно эксплуатируется в течение 18 лет, а  $T_{норм} = 150$  лет.

Задание 3. Определить уровень физического износа конструктивных элементов здания.

Таблица – Исходные данные об объекте

Удельный вес участка к общему объему конструкции, $P_i$	75%
Физический износ участка конструкции, $\Phi_i$	30%

Задание 4. Определить уровень физического износа здания поэлементным методом.

Таблица – Физический износ конструктивных элементов здания

Конструктивные элементы здания	Удельный вес конструктивного элемента в общей стоимости здания, %	Физический износ конструкции, %
Фундамент	7	12
Стены, перегородки	42	15
Перекрытия	12	15
Полы	6	20
Окна и двери	4	20
Отделка	8	40
Кровля	3	30

Технические системы	12	25
Прочие элементы	6	10

Задание 5. Определить физический износ жилого здания, построенного в 2009 году. Общая физическая жизнь здания составляет 75 лет.

Таблица – Оценка восстановительной стоимости здания

Элементы здания	Восстановительная стоимость, тыс. руб.
Прямые издержки (материалы и оборудование, трудозатраты, накладные расходы и прибыль подрядчика), в том числе:	
устройство фундаментов	4 900
устройство наружных стен	50 000
устройство перекрытий	2 500
устройство кровли	2 500
устройство перегородок	32 500
устройство подвесных потолков	6 000
устройство полов	5 000
внутренняя и наружная отделка	6 000
система канализации	2 000
система электроснабжения	3 500
система отопления	13 500
вентиляция и кондиционирование	3 500
Косвенные издержки	7% от стоимости прямых затрат
Прибыль предпринимателя	14% от стоимости СМР

Таблица – Восстановительная стоимость короткоживущих конструктивных элементов

Элементы	Восстановительная стоимость, тыс. руб.	Остаточная восстановительная стоимость, тыс. руб.
Кровля	2 500	500
Полы	5 000	4 000

Таблица – Срок жизни короткоживущих элементов

Элементы здания	Восстановительная стоимость элемента, тыс. руб.	Хронологический возраст, лет	Общая физическая жизнь, лет
Кровля	500	5	15
Полы	4 000	3	10
Отделка	6 000	3	5
Канализация	2 000	12	15
Система электроснабжения	3500	12	15
Система отопления	13 500	12	15



Вентиляция и кондиционирование	3 500	12	15
--------------------------------	-------	----	----

Практическая работа № 12. Определение функционального износа объекта оценки

Цель занятия: закрепить знания по теме «Подходы оценки и методы».

Оборудование: компьютер, рабочий стол, письменные принадлежности, раздаточный материал.

Вопросы для повторения:

1. Понятие функционального устаревания.
2. Методика оценки функционального устаревания объекта недвижимости.

Содержание занятия:

Задание 1. Определить устранимое функциональное устаревание офисного здания, если известно, что современные стандарты требуют установки в здании кондиционера, стоимость установки (Узд) которого в существующем здании составляет 150 тыс. руб., а стоимость установки его в этом же здании при строительстве (Устр) — 110 тыс. руб. Установленная в здании электроарматура не соответствует современным рыночным стандартам, при этом стоимость существующей электроарматуры (Эзд), включенной в восстановительную стоимость, составляет 350 тыс. руб. Физический износ существующей электроарматуры (ФИЭ) - 200 тыс. руб., стоимость демонтажа существующей электроарматуры (ДЭ) — 100 тыс. руб., стоимость возврата материала (ВМ) — 10 тыс. руб., стоимость монтажа новой электроарматуры (МЭ) — 210 тыс. руб. В здании имеется складское помещение, и анализ наиболее эффективного использования показал, что в настоящее время эту площадь целесообразно использовать как офисную, при этом текущая восстановительная стоимость складской площади (ВСЭ) составляет 800 тыс. руб., физический износ (ФИЭ) — 50 тыс. руб., стоимость ликвидации склада (ЛС) — 80 тыс. руб.

Задание 2. Определить неустранимое функциональное устаревание офисного здания, если известно, что при определении стоимости нового строительства для рассматриваемого здания не учитывалась установка системы пожаротушения, так как в существующем здании ее нет. При этом предполагается, что чистая потеря дохода (ПД), вызванная отсутствием установки, составляет 20 тыс. руб., норма капитализации для зданий (Кзд) — 10%, а стоимость устройства системы пожаротушения при строительстве нового здания (Устр) — 150 тыс. руб.

Оцениваемое здание имеет большую высоту этажа, которая с точки зрения рынка на дату оценки является избыточной, при этом текущая восстановительная стоимость (ВСаналог) точно такого же здания, имеющего нормальную с точки зрения рынка высоту этажа, равна 172 900 тыс. руб. Физический износ (КИ) определен на уровне 40%. Ежегодно владелец несет дополнительные издержки (ДИ), связанные с большой высотой этажа

(отопление, освещение и т.д.) в размере 500 тыс. руб.; существующий коэффициент капитализации для зданий составляет 10%. Восстановительная стоимость здания (ВСзд) составляет 174 900 тыс.руб.

Задание 3. В офисном помещении отсутствует система кондиционирования воздуха. Если ее установить, то арендная плата увеличилась бы на 2000 дол. в год. Текущий валовый рентный мультипликатор (GRM) равен 7,0 и был определен на основе изучения и анализа сегмента рынка аналогичных объектов недвижимости. Текущая стоимость установки системы кондиционирования воздуха в эксплуатируемом здании равна 12 000 дол., а если бы эту систему установили в период строительства, то затраты были бы равны 10 000 дол. Определить является ли функциональное устаревание устранимым.

Задание 4. В здании существует нестандартная система электроснабжения на напряжение в сети 127/220 в, а должно быть 220/380 в. Восстановительная стоимость нестандартной системы электроснабжения равна 5000 дол. Физический износ системы равен 50%. Если нестандартную систему электроснабжения привести в соответствие с современными требованиями, то арендатор готов платить дополнительную арендную плату, которая увеличит чистый операционный доход на 1000 дол. Для такого типа зданий коэффициент капитализации равен 10%. Затраты на приведение нестандартной системы электроснабжения в соответствие с современными требованиями составляют 8000 дол. Рассчитать функциональное устаревание и определить является ли оно устранимым.

Задание 5. В офисном здании, в его двух помещениях расположены две дровяные печи для обогрева (отопление). Каждая из печей в состоянии обогреть эти помещения в целом. Арендатору, который использует эти помещения под офис, требуется дополнительная площадь и он готов платить на 200 дол. больше в месяц арендную плату, если появится эта площадь за счет разборки одной из печей. Валовый рентный мультипликатор дохода равен 7 и определен из изучения и анализа сектора рынка аналогичных объектов недвижимости. Подрядчик оценивает свои затраты в 7500 дол. по разборке одной из печей и приведению помещений в соответствие с требованиями к офисным помещениям. Текущая восстановительная стоимость каждой из печей равна 5000 дол. Физический износ одной печи равен 80%, а другой — 25%. Рассчитать функциональное устаревание и определить является ли оно устранимым. Какая из двух печей будет элементом «сверхдостаточности»?

Практическая работа № 13. Внешнее устаревание объекта оценки и внешнее устаревание

Цель занятия: закрепить знания по теме «Подходы оценки и методы».

Оборудование: компьютер, рабочий стол, письменные принадлежности, раздаточный материал.

Вопросы для повторения:

1. Понятие внешнее устаревание объекта оценки.

## 2. Методика оценки внешнего устаревания объекта недвижимости.

Содержание занятия:

Задание 1. Определить внешнее (экономическое) устаревание склада, если известно, что чистый доход (ЧД) без учета внешних факторов после устранения устранимого физического износа и функционального устаревания составляет 2500 тыс. руб.; текущий чистый доход (ТЧД) после устранения этих видов износа — 2100 тыс. руб.; стоимость земли (Сз) — 5000 тыс. руб., норма капитализации для земли (Кз) — 10%, для зданий (Кзд) — 15%.

Задание 2. Определить внешнее устаревание склада, находящегося вдалеке от вещевого рынка, если известно, что цена продажи объекта-аналога, находящегося вдалеке от вещевого рынка (С2), — 450 тыс. руб.; цена продажи объекта-аналога, находящегося вблизи от вещевого рынка (С1), — 600 тыс. руб.; разница в физических и других различиях объектов-аналогов (ΔС) составляет 60 тыс. руб.

Задание 3. Площадь обследуемого массива составляет 30 акров. «Предварительные» расходы оцениваются в 50 000 дол. Проведенные изыскания показали, что на каждом акре могут быть разбиты три лота. Каждый лот может быть продан за 10 000 дол. Переменные расходы на освоение каждого лота, продажные издержки и прибыль оцениваются в 4667 дол. Ежегодно может продаваться 30 лотов. С учетом стоимости капитала и ожидаемого риска ставка дисконта определена в 10%. Определить стоимость земельного участка.

Практическая работа № 14. Практическое применение затратного подхода

Цель занятия: закрепить знания по теме «Подходы оценки и методы».

Оборудование: компьютер, рабочий стол, письменные принадлежности, раздаточный материал.

Вопросы для повторения:

1. Принципы применения затратного подхода.
2. Методы затратного подхода к оценке недвижимого имущества.

Содержание занятия:

Задание. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости затратным подходом, используя следующую информацию.

1. Описание объекта

Складской комплекс, состоящий из земельного участка размером 50 х 50 м<sup>2</sup> в собственности и здания площадью 12 х 24 м<sup>2</sup>, высотой 7 м, оценивается для свободной продажи на рынке.

А. Здание:

- хронологический возраст  $T_{хр} = 10$  лет;
  - короткоживущие элементы (35% стоимости здания)
- условия эксплуатации хорошие  $T_{эф} = 5$  лет,  
нормативный срок эксплуатации  $T_{норм} = 20$  лет;
- долгоживущие элементы (65% стоимости здания)
- качество строительства низкое  $T_{эф} = 15$  лет,

нормативный срок эксплуатации  $T_{\text{норм}} = 100$  лет;  
— эксплуатация здания возможна только при выполнении следующих работ (с указанной стоимостью их выполнения):  
замена ворот - 4000 дол,  
ремонт осветительной системы - 1500 дол;  
— экономически целесообразно провести следующие работы:  
устройство системы охранной и противопожарной сигнализации - 12 000 дол,  
перепланировка помещений с частичной разборкой перегородок - 2500 дол;  
— затраты на строительство подобного здания составят из расчета на 1 м<sup>3</sup> строительного объема 40 дол./м<sup>2</sup>,  
— типичная для этого сегмента рынка прибыль девелопера = 20%,  
— коэффициент капитализации для здания  $R_{\text{зд}} = 30\%$ ,  
— среднерыночная арендная ставка для складских помещений подобного уровня в месяц - 2 дол./м<sup>2</sup>.

Анализ рынка складских помещений позволяет сделать заключение, что в среднем в течение года только 50% предлагаемой площади сдается в аренду.

Б. Земельный участок:

- площадь  $S = 2500$  м<sup>2</sup>;
- рыночная ставка аренды земельного участка в год — 4 дол./м<sup>2</sup>,
- коэффициент капитализации для земли  $R_{\text{з}} = 25\%$ .

Практическая работа № 15. Практическое применение методов доходного подхода

Цель занятия: закрепить знания по теме «Подходы оценки и методы».

Оборудование: компьютер, рабочий стол, письменные принадлежности, раздаточный материал.

Вопросы для повторения:

1. Порядок расчета чистого дохода от использования объекта недвижимости.
2. Методы доходного подхода к оценке стоимости объекта недвижимости.

Содержание занятия:

Задание 1. Определить коэффициент недоиспользования площадей, если доля квартир (D), по которым в течение года перезаключаются договоры, составляет 28%. Период (T), в течение которого квартира свободна, равен 1,5 месяца.

Задание 2. Определить расходы на замещение, если известно, что собственник предполагает использовать объект оценки в своих целях 5 лет; ремонт кровли требуется проводить раз в 10 лет; стоимость ремонта кровли составляет 500 тыс. руб.; последний раз ремонт был произведен:

- а) 8 лет назад;
- б) 2 года назад.

Задание 3. В здании общей площадью 10 000 м<sup>2</sup>, подлежащих аренде, из которых 400 м<sup>2</sup> свободны, а остальные сданы в аренду за 12 тыс.руб. за 1 м<sup>2</sup> в год, коэффициент операционных расходов составляет 45% ПВД. Каковы будут величины ПВД, ДВД, ЧОД?

Задание 4. Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техники группы компонентов капитала, если известно, что сумма ипотечного кредита 1000 тыс. руб.; сумма обслуживания долга 250 тыс. руб./год; сумма собственного капитала, инвестированного в объект недвижимости, — 2900 тыс. руб.; чистый операционный доход объекта оценки определен в размере 910 тыс. руб.; чистый валовой доход 650 тыс. руб.; на местном рынке средняя цена объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, составляет 4300 тыс. руб.

Задание 5. Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техники коэффициента покрытия долга, если известно, что сумма ипотечного кредита — 1 000 тыс. руб.; сумма обслуживания долга — 250 тыс. руб./год; сумма собственною капитала, инвестированного в объект недвижимости, — 2900 тыс. руб.; чистый операционный доход объекта оценки определен в размере 910 тыс. руб.; на местном рынке средняя цена объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, составляет 4300 тыс. руб.

Практическая работа № 16. Определение независимых поправок к стоимости объекта недвижимости

Цель занятия: закрепить знания по теме «Подходы оценки и методы».

Оборудование: компьютер, рабочий стол, письменные принадлежности, раздаточный материал.

Вопросы для повторения:

1. Состав независимых поправок к стоимости объекта недвижимости.
2. Порядок расчета величины независимых поправок к стоимости объекта недвижимости.

Содержание занятия:

Задание 1. Требуется определить наиболее вероятную цену продажи углового лота № 25 в 10 000 м<sup>2</sup>, расположенного на южной стороне Хорошей улицы.

Известна следующая информация о продажах земельных участков:

Продажа 1 — Лот № 36

Цена продажи 20 000 руб.

Размер лота 10 000 м<sup>2</sup>

Цена за 1 м<sup>2</sup> 2 руб.

Дата продажи 2 месяца назад

Местоположение южная сторона Хорошей улицы

Расположение в блоке угловой лот

Предыдущая продажа 12 месяцев назад, продано за 19 000 руб.

Продажа 2 — Лот № 55

Цена продажи 22 500 руб.

Размер лота 10 000 м<sup>2</sup>  
 Цена за 1 м<sup>2</sup> 2,25 руб.  
 Дата продажи 2 месяца назад  
 Местоположение южная сторона Лучшей улицы  
 Расположение в блоке угловой лот  
 Продажа 3 — Лот № 60  
 Цена продажи 21 000 руб.  
 Размер лота 10 000 м<sup>2</sup>  
 Цена за 1 м<sup>2</sup> 2,10 руб.  
 Дата продажи 2 месяца назад  
 Местоположение южная сторона Лучшей улицы  
 Расположение в блоке внутренний лот  
 Задание 2. Имеются следующие данные рыночных продаж:

	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Площадь, м <sup>2</sup>	1000	1 000	1 200	1 200
Гараж (кол-во машино-мест)	2	2	2	1
Камин	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, руб.	78 000	76 500	83 000	80 000

Выполнив анализ рыночных данных, определить корректировку на разницу в площади, а также корректировки на разницу в количестве мест в гараже и на наличие камина.

Задание 3. Определить рыночную стоимость оцениваемого объекта, если объект сравнения был продан 6 месяцев назад за 50 000 руб. Годовая инфляция – 10%.

Элемент и вид корректировки	Объект сравнения (ОС)
Местоположение	На 8% лучше, чем у объекта сравнения
Удобства	На 10% хуже, чем у объекта сравнения
Состояние	На 4% хуже, чем у объекта сравнения

Задание 4. Определить рыночную стоимость продовольственного склада в промзоне «Парнас», если имеется информация о другом складе, проданном за 34 000 руб.

Характер корректировки	Величина корректировки
Аренда	+10%
Ликвидация	+10%
Рыночные условия (цены на склады падают)	-7%
Состояние	+3%
Доступ	+5%
Охранные мероприятия	-9%
Суммарная корректировка	-1%

Практическая работа № 17. Определение последовательных поправок к стоимости объекта недвижимости

Цель занятия: закрепить знания по теме «Подходы оценки и методы».

Оборудование: компьютер, рабочий стол, письменные принадлежности, раздаточный материал.

Вопросы для повторения:

1. Состав последовательных поправок к стоимости объекта недвижимости.

2. Порядок расчета последовательных корректировок при оценки стоимости объекта недвижимости.

Содержание занятия:

Задание 1. Оцениваемое складское помещение имеет юрисдикцию - полное право собственности (относительно сооружения и земельного участка). Склад, недавно проданный за 1 млн руб., имеет площадь 4000 м<sup>2</sup> и полностью сдан в долгосрочную аренду на 5 лет (до продажи). Он расположен на арендованном у муниципалитета земельном участке. Анализ сегмента рынка недвижимости позволил определить рыночную арендную плату — 125 руб. за 1 м<sup>2</sup> и ставку дисконтирования — 25%. Коэффициент капитализации для земельного участка — 8%, а годовая арендная плата равна 850 руб. Определить величину корректировки и скорректированную цену продажи складского помещения.

Задание 2. Дом продается за 125 000 руб. с первым платежом в размере 25 000 руб. (собственные средства), при этом продавец финансирует кредит в размере 100 000 руб. по ставке 8% (заемные средства). Кредит погашается в течение 25 лет с шаровым платежом через 8 лет. Оценщик проверил рыночную конъюнктуру на предмет продаж, которые, финансировались по сходной кредитной схеме, и определил, что вексель на 80000 руб. со ставкой 8% был продан за 65 000 руб. Определить цену продажи объекта с поправкой на финансирование.

Задание 3. Оценщик должен найти сопоставимую продажу односемейного дома, который был продан за 110 000 руб. с первым платежом в размере 25 000 руб. При этом кредит, предоставленный продавцом, составил 85 000 руб. на срок 20 лет по ставке 10%. Согласно рыночной конъюнктуре, такие дома обычно находятся в собственности в течение 20 лет, а рыночная ставка равняется 13%. Определить цену продажи с поправкой на финансирование.

Задание 4. Определить цену продажи с поправкой на финансирование, если использованы те же условия кредитования, что были изложены в задании 3, за исключением того, что заемщик берет кредит только на 7 лет.

Практическая работа № 18. Метод парных продаж

Цель занятия: закрепить знания по теме «Подходы оценки и методы».

Оборудование: компьютер, рабочий стол, письменные принадлежности, раздаточный материал.

Вопросы для повторения:

1. Суть метода парных продаж.

2. Методику определения стоимости объекта недвижимости с использованием метода парных продаж.

Содержание занятия:

Задание 1. Определить величину поправок методом парных продаж

Таблица – Исходные данные

Объект продажи	Цена продажи идентичных объектов ден. ед.				
	пара 1	пара 2	пара 3	пара 4	пара 5
Дом с баней	85 000	94 000	88 000	91 000	91000
Дом без бани	69 000	78 500	72 750	75 000	74 500

Задание 2. Аналитик собрал следующие данные по сопоставимым объектам. Определить:

- 1) корректировку на разницу в площади;
- 2) корректировку на наличие сада;
- 3) корректировку на наличие гаража.

Объект продажи	Объект 1 (ОС1)	Объект 2 (ОС2)	Объект 3 (ОС3)	Объект 4 (ОС4)
Площадь, м2	150	150	200	200
Гараж	есть	есть	есть	нет
Сад	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, дол.	32 000	30 000	45 000	40 000

Задание 3. По полученным в предыдущем задании результатам определить рыночную стоимость виллы площадью 250 м2, с гаражом, но без сада.

Задание 4. Методом парных продаж определить величину корректировки, которую следует провести на наличие гаража.

Объект продажи	Цена продажи идентичных объектов ден. ед.				
	пара 1	пара 2	пара 3	пара 4	пара 5
Дом с гаражом	33 000	40 000	35 000	28 500	38 000
Дом без гаража	31 000	37 000	33 000	27 000	35 700

Задание 5. Определить рыночную стоимость индивидуального жилого дома. Аналитик собрал следующие данные по сопоставимым объектам.

Объект продажи	Объект 1 (ОС1)	Объект 2 (ОС2)	Объект 3 (ОС3)	Объект 4 (ОС4)	Объект оценки
Площадь, м2	58	48	99	74	88
Гараж	есть	есть	есть	нет	есть
Сарай	есть	нет	есть	есть	нет
Цена продажи, тыс.руб.	2250	1900	4500	3290	

Практическая работа № 19. Практическое применение методов сравнительного подхода

Цель занятия: закрепить знания по теме «Подходы оценки и методы».

Оборудование: компьютер, рабочий стол, письменные принадлежности, раздаточный материал.

Вопросы для повторения:



1. Суть сравнительного подхода.
2. Методику оценки стоимости объекта недвижимости на основе применения сравнительного подхода.

Содержание занятия:

Задание 1. Требуется оценить объект недвижимости. Описание улучшений: площадь здания — 120 м<sup>2</sup>, разделенных на три секции по 40 м<sup>2</sup>; каждая секция — это 20% офисных помещений и 80% складских. Год постройки — 1977.

В результате поиска данных о сопоставимых продажах отобраны следующие три сделки. Все продажи были подтверждены покупателем, продавцом и брокером. Была получена информация относительно условий продажи и мотивации покупателя.

	Продажа 1	Продажа 2	Продажа 3
Дата продажи	16 мес. назад	2 мес. назад	10 мес. назад
Цена продажи, ден.ед.	3 225 000	2 430 000	2 640 000
Размер здания, м <sup>2</sup>	150	90	110
Условия продажи	обычные	обычные	обычные
Финансирование	наличными	кредит с низким процентом в размере 99000 ден.ед.	наличными
Год постройки	1985	1980	1975
Чистый операционный доход, ден.ед.	нет	нет	303 600
Указанный общий коэффициент доходности, %	нет	нет	11,5

Следующая информация была получена после проведения достаточного объема исследований, включая: анализ парных продаж и опрос участников рынка, в том числе брокеров по недвижимости, агентов по аренде, других оценщиков, владельцев собственности и инвесторов:

— дата продажи. Стоимость недвижимости стала (рыночные условия) падать около 18 мес. тому назад на 0,5% в месяц. После этого спада цены, как кажется, стабилизировались в течение последних шести месяцев;

— местоположение — все сопоставимые объекты находятся в одной индустриальной зоне;

— размер зданий — рынок признает размер здания 90 м<sup>2</sup>, как идеальный. Покупатели платят на 0,5% меньше за добавочные 1 м<sup>2</sup> площади здания;

—возраст здания — более новые здания имеют более высокую стоимость. Рынок обычно платит на 1% меньше за каждый дополнительный год возраста;

— корректировка на условия финансирования для продажи 2:

$$\text{Кредит/площадь} = 99\,000 : 90 = 1100 \text{ ден.ед. / м}^2$$

Задание 2. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости, генерирующего ежегодно 25 000 ден. ед. потенциального дохода. В информационной базе данных имеются сведения о недавно проданных аналогах.

Аналог	Цена продажи, ден. ед.	Потенциальный валовой доход, ден. ед.
1	100 000	20 000
2	95 000	21 000
3	120 000	27 000

Задание 3. Оценивается рыночная стоимость объекта недвижимости, чистый операционный доход которого в прогнозном году составит 25 000 ден. ед. Информационная база данных о сделках купли-продажи представлена в таблице.

Аналог	Чистый операционный доход, ден.ед.	Рыночная цена, ден.ед.
1	21 000	115 000
2	24 000	120 000
3	30 000	150 000

Задание 4. Определить стоимость торгового центра «Атлант», если потенциальный доход этого объекта недвижимости составляет 120 000 ден. ед. Аналитик нашел следующие сопоставимые продажи:

Аналог	Цена продажи, ден. ед.	Потенциальный валовой доход, ден. ед.
1	600 000	100 000
2	750 000	128 000

Задание 5. Величина рыночной арендной платы объекта оценена в 150 ден.ед. в месяц. Используя валовый рентный мультипликатор, определить стоимость объекта, если аналитик имеет следующие данные по сопоставимым объектам:

Аналог	Цена продажи, ден. ед.	Потенциальный валовой доход, ден. ед.
1	17 300	1560
2	18 700	1680
3	21 000	1920
4	19 300	1740

Практическая работа № 20. Оценка стоимости земельного участка

Цель занятия: закрепить знания по теме «Подходы оценки и методы».

Оборудование: компьютер, рабочий стол, письменные принадлежности, раздаточный материал.

Вопросы для повторения:

1. Особенности земли как объекта оценки.

## 2. Методику оценки стоимости земельного участка.

Содержание занятия:

Задание 1. Рассчитать моду для результатов корректировки цен 16 аналогов, если получены следующие конечные результаты.

Таблица - Результаты корректировки цен 16 аналогов

Номер аналога	1	2	3	4	5	6	7	8
Результат	100	135	108	111	150	139	141	142
Номер аналога	9	10	11	12	13	14	15	16
Результат	90	137	102	140	112	134	10	92

Задание 2. Имеются данные о цене продажи земельного участка-аналога и его характеристиках по сравнению с оцениваемым участком:

- цена — 30 000 руб.;
- условия финансирования — на 6% лучше, чем у оцениваемого участка;
- дата продажи — 6 месяцев назад (уровень инфляции за данный период составил 5%);
- местоположение — на 10% лучше оцениваемого;
- удобства — на 5% хуже, чем у оцениваемого;
- топография на 15% лучше, чем у оцениваемого.

Определить стоимость оцениваемого участка методом сравнения продаж.

Задание 3. Оцениваемый земельный участок находится в административно-деловом центре города в зоне преимущественной жилой и общественной застройки. На участке расположено здание, предназначенное для использования под помещения торговли. Площадь земельного участка — 10 соток. Площадь здания равна 1500 м<sup>2</sup>. На дату оценки были выявлены три объекта-аналога, достаточно близкие по своим характеристикам к объекту оценки, имеющие одинаковое целевое назначение. Цена аналогов составила:

- земельный участок №1 площадью 10 соток – 1300000 руб.
- земельный участок №2 площадью 15 соток – 1500000 руб.
- земельный участок №3 площадью 18 соток – 1620000 руб.

Описание вносимых поправок:

1. Право собственности. Все сопоставимые объекты, включая оцениваемый; имеют право собственности.

2. Условия финансирования и оплаты. В процессе проверки информации удалось установить, что первый и третий объекты приобретались покупателями за собственные средства, а второй объект был приобретен с условием 50% оплаты по факту свершившейся сделки, остальные 50% в рассрочку на 9 месяцев ставке дохода 3% в месяц. Кроме того, первые два объекта были проданы по безналичному расчету, третий объект - по бартеру. Известно, что бартер ведет к удорожанию цепи на 30%.

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

4. Условия рынка (время продажи). Объекты продавались в различные сроки. Первый — чуть больше 8 месяцев назад, второй — чуть больше 5 месяцев назад, третий — 4 месяца назад. Рост цеп составляет 2% в месяц по простому проценту.

5. Местоположение. Первый объект находится в аналогичных условиях по местоположению с оцениваемым объектом. Второй и третий объекты находятся соответственно в зоне промышленной застройки и в районе жилой зоны. Расположение земельного участка в зоне промышленной застройки уменьшает цену на 20%, а в районе жилой зоны — на 10%.

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

7. Доступные коммунальные услуги. Все участки в полном объеме имеют инженерное оборудование и благоустройство.

Задание 4. Имеются данные о ценах продаж трех земельных участков с улучшениями, а также найденные оценщиком доли стоимости земли по каждому объекту. Определить стоимость свободного земельного участка, находящегося в ближайшем окружении с проданными земельными участками.

Таблица - Данные о ценах продаж земельных участков с улучшениями

№ п/п	Цена земельного участка с улучшениями, руб.	Доля земли, %
1	420000	32
2	850000	17
3	1000000	15

Задание 5. Оценивается единый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание. Общая площадь здания - 985 м<sup>2</sup>. Время постройки — январь 1986 г. Срок экономической жизни здания — 80 лет. Физический износ здания рассчитывается исходя из срока его жизни. С учетом нормальной эксплуатации здания величина эффективного возраста принята равной хронологическому возрасту здания. Другие виды износа здания отсутствуют. Стоимость единого объекта недвижимости в расчете на м<sup>2</sup> общей площади здания, определенная методом сравнения продаж, составляет 45 000 руб. Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, а именно прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания, составляют 38 500 руб./м<sup>2</sup>. Прибыль инвестора составляет 20% от затрат на строительство. Оценить стоимость земельного участка методом выделения на дату оценки — январь 2023 г.

### **Критерии оценки:**

Оценка за практическую работу складывается из оценки за выполнение работы и оценки за защиту.

«Отлично» - студент выполнил работу в полном объеме с соблюдением необходимой последовательности действий; в ответе правильно и аккуратно выполняет все записи, таблицы, рисунки, чертежи, графики, вычисления; правильно выполняет анализ ошибок.

**«Хорошо»** - студент выполнил требования к оценке «отлично», но допущены 2-3 недочета.

**«Удовлетворительно»** - студент выполнил работу не полностью, но объем выполненной части таков, что позволяет получить правильные результаты и выводы; в ходе проведения работы были допущены ошибки.

**«Неудовлетворительно»** - студент выполнил работу не полностью или объем выполненной части работы не позволяет сделать правильных выводов.

## **ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ**

### **Вопросы для промежуточной аттестации**

#### **Теоретические вопросы для итоговой контрольной работы**

##### **4 семестр**

1. Понятие «рыночная стоимость объекта недвижимости».
2. История оценочной деятельности в России.
3. Требования к проведению оценки недвижимости, установленные федеральными стандартами оценки.
4. Права на недвижимость.
5. Объекты оценки.
6. Оценочная деятельность в РФ.
7. Субъекты оценочной деятельности.
8. Правовое регулирование земельных отношений.
9. Классификация объектов недвижимости.
10. Правовые основы оценочной деятельности.
11. Виды стоимости, определяемые при оценке недвижимости и их характеристика.
12. Общие федеральные стандарты оценки.
13. Специальные федеральные стандарты оценки.
14. Характеристики объектов недвижимости.
15. Цели оценки стоимости объектов недвижимости.

##### **5 семестр**

1. Основания для проведения оценки.
2. Права и обязанности оценщика.
3. Права и обязанности заказчика.
4. Деловая этика оценщика.
5. Саморегулируемые организации оценщиков и их функции.
6. Кодекс этики оценщика.
7. Понятие и этапы развития рынка недвижимости в России.
8. Особенности рынка недвижимости.
9. Административные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости.
10. Демографические факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости.
11. Социальные факторы, влияющие на стоимость объекта

недвижимости.

12. Классификация рынков недвижимости.
13. Субъекты и объекты рынка недвижимости.
14. Структура рынка недвижимости.
15. Предпринимательская деятельность в сфере недвижимости.

### **6 семестр**

1. Понятие наиболее эффективное использование объекта недвижимости.

2. Содержание затратного подхода.  
3. Оценка предпринимательской прибыли в рамках затратного подхода.

4. Оценка износа и устареваний объекта недвижимости.

5. Методы оценки физического износа.

6. Оценка земельных участков.

7. Кадастровая оценка.

8. Оценка производственной и специализированной недвижимости.

9. Этапы оценки недвижимости затратным подходом.

10. Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости.

11. Доходный подход к оценке объектов недвижимости.

12. Особенности применения методов оценки к различным объектам недвижимости.

13. Ипотечно-инвестиционный анализ.

14. Согласование результатов оценки.

15. Оценка месторождений полезных ископаемых.

### **Практические задания для итоговой контрольной работы**

#### **4 семестр**

1. В 2010 году компания А приобрела и смонтировала зарегистрированный объект недвижимости наливную эстакаду за 4 000 руб. (с учетом всех косвенных расходов и без учета НДС). Срок службы эстакады 16 лет. В 2014 году компания А передала объект на баланс дочерней компании Б по остаточной стоимости. Все данные в условии задачи приведены на середину года. Индекс изменения цен (к базовому XX году, на середину года). С использованием приведенных данных определите рыночную стоимость данной эстакады по состоянию на 2017 год (с учетом косвенных расходов и без учета НДС, округленно). Экономическое и функциональное устаревание, прибыль предпринимателя принять равными нулю. Результат округлить до рублей.

2. Физический износ объекта оценки составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%. Сколько составляет накопленный износ, определяемый мультипликативным методом.

3. 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. Данные для расчета износа: хронологический возраст 10 лет, полный срок жизни 28 лет, остаточный срок экономической службы 15 лет.

4. Вследствие ухудшения экологической ситуации в районе расположения оцениваемого объекта, ЧОД от объекта снизился с 500 до 400 руб. с 1 кв. м арендопригодной площади в год. Арендопригодная площадь объекта составляет 1 000 кв. м. Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 10% и не зависит от фактов ухудшения экологической ситуации. Доля земельного участка в стоимости объекта составляет 30%. Найти внешнее устаревание для улучшений. Результат округлить до тысяч рублей.

5. Определить рыночную стоимость затратным подходом. Стоимость земельного участка 28 млн руб. затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя ПП 90 млн. Совокупный износ здания 20%.

6. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости по состоянию на 2017 год (на середину периода). Затраты на строительство данного объекта недвижимости в 2010 году составили 1 000 000 руб. Срок жизни 70 лет. Индексы роста цен (на середину периода): 2009 - 82 2010 - 85 2011 - 87 2012 - 92 2013 - 95 2014 - 101 2015 - 106 2016 - 110 2017 - 119

7. Определить рыночную стоимость зарегистрированного объекта недвижимости - магистрального нефтепровода протяженностью 120 километров. Диаметр трубы - 820 мм, толщина стенки трубы -10 мм. Стоимость трубы с учетом изоляции по состоянию на дату публикации ценовой информации - 57 рублей/тонну. Масса трубы диаметром 820 мм с толщиной стенки -10 мм - 202 тонн/километр. Индекс перехода цен от даты публикации ценовой информации к дате оценки -1,15. Стоимость строительно-монтажных работ по состоянию на дату оценки - 16 000 рублей/километр. Возраст трубы -10 лет, полный срок службы - 29 лет, оставшийся срок службы 12 лет. Функциональное и экономическое устаревание и прибыль предпринимателя принять равной нулю. Результат округлить до тысяч рублей.

8. Определите рыночную стоимость объекта недвижимости, представленного земельным участком и стоящем на нем зданием. Затраты на воспроизводство здания с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа и устареваний рассчитаны на уровне 11 000 000 руб., обнаружены признаки физического износа (физ. износ на уровне 10%). Затраты на воспроизводство здания с учетом прибыли предпринимателя, физ. износа и всех видов устареваний оценены на уровне 8 800 000 руб. рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 руб.

9. Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания: фундамент – 10%; стены – 15%; перекрытия – 20%; крыша – 15%; прочие элементы – 40%. Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.

10. Восстановительная стоимость здания 500 000 руб., нормативный срок службы 50 лет, хронологический возраст 20 лет, эффективный возраст 15 лет. Определить износ.

11. Стоимость единого объекта недвижимости – 2 000 000 рублей. Прямые затраты на строительство составили – 500 000 рублей. Косвенные затраты на строительство (а именно проценты по привлеченному кредиту) составили 20% от суммы прямых затрат на строительство. Сумма кредита – 300 000 рублей. Прибыль предпринимателя составляет - 25% от стоимости готового объекта недвижимости. Определить стоимость земельного участка.

12. Затраты на замещение для улучшений без учета износа и устареваний составляет 400 тыс. руб. Срок экономической жизни улучшений составляет 50 лет. Эффективный возраст улучшений составляет 15 лет. Сколько составляет величина износа, определенная методом эффективного возраста.

13. Рассчитать стоимость единого объекта недвижимости в составе: коттедж и земельный участок, если известно, что аналог был продан за 1 000 000 руб., но его площадь больше на 50 кв.м и у этого аналога был гараж. Наличие гаража увеличивает цену на 150 000 руб., а каждый кв.м общей площади увеличивает цену на 8 000 руб.

14. Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц. Стабилизированный коэффициент недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 1000 руб./ кв.м общей площади здания в год, общая площадь здания – 100 кв.м, среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов - 10%. Рыночная стоимость объекта недвижимости составит ..... тыс.руб.

15. Рыночная стоимость участка земли, на котором расположено здание, составляет 28 млн. руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн. руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20%. Рыночная стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости составит .... млн.руб.

## 5 семестр

1. Определите рыночную стоимость гостиницы 5 звезд с чистым операционным доходом 1 300 000 руб. в год. На рынке были подобраны аналоги: аналог 1 - гостиница 5 звезд стоимостью 8 400 000 руб. и годовым чистым операционным доходом 900 000 руб.; аналог 2 - гостиница 3 звезды стоимостью 8 000 000 руб. и годовым чистым операционным доходом 1 200 000 руб.



2. Влияние общей площади на стоимость квартиры описывается зависимостью  $C = 500 - 2 \cdot S$ . Площадь аналога 70 кв.м., объекта оценки – 50 кв.м. Определить величину корректировки на разницу в площади (в процентах, с учетом знака).

3. Рыночная ставка аренды на начало 2003 года составляла 1000 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2005 года по начало 2017 года составил 3,45. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2003 года по начало 2005 года составил 1,5. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года.

4. Рассчитать стоимость арендной ставки по состоянию на начало 2017 года. Известно, что величина арендной ставки по состоянию на начало 2003 года составляла 1000 руб., индекс перехода цен с 2003 по 2005 год составляет 1,54. Индекс перехода цен с 2005 по 2017г. составил 2,56.

5. Рассчитайте валовый рентный мультипликатор для объекта недвижимости, если он был продан за 0.8 млн руб., полностью сдан в аренду и арендный доход составляет 200 тыс. руб., чистый операционный доход -150 тыс. руб., чистая прибыль -100 тыс. руб. Результат округлить до десятых.

6. Рассчитать ставку капитализации. На дату оценки срок физической жизни здания составлял 15 лет, эффективный возраст объекта - 30 лет. Полный срок экономической жизни объекта - 60 лет. Безрисковая ставка инвестирования 6%, срок рыночной экспозиции объекта 3 месяца, премия за риск вложения в недвижимость - 4%, премия за инвестиционный менеджмент - 3%, средняя ставка кредитования по залог аналогичных объектов - 12%. Возврат инвестиций осуществляется по методу Инвуда. Результат округлить до сотых долей процента.

7. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 300 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 600 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 15% соответственно. Рассчитать ЧОД от земельного участка.

8. Задание 1. Оценить наиболее эффективное использование участка земли, предназначенного, в соответствии с генеральным планом развития города, для индивидуального жилищного строительства. В качестве возможных вариантов использования анализируются два типа домов, аналогичных окружающей застройке. Первый вариант предполагает возведение на участке большого дома, рыночная стоимость которого вместе с участком земли оценивается в 150 000 ден. ед. (издержки на строительство — 110 000 ден. ед.). Второй вариант предусматривает строительство дома меньшего размера, рыночная стоимость которого оценивается в 120 000 ден. ед. (издержки на строительство — 88 000 ден. ед.).

9. Оценить наиболее эффективное использование участка земли, расположенного в районе, предназначенном под коммерческое использование. Финансово целесообразными альтернативами будут два варианта использования:

— строительство офисного здания: стоимость строительства – 250 000 ден.ед., потенциальный чистый операционный доход – 50 000 ден.ед., коэффициент капитализации – 0,1;

— строительство торгового здания: стоимость строительства – 400 000 ден.ед., потенциальный чистый операционный доход – 70 000 ден.ед., коэффициент капитализации – 0,12.

10. Требуется определить наиболее эффективное использование многопролетного каркасного промышленного здания с полностью демонтированным производственным оборудованием, находящегося в районе торгового порта. Анализ рынка показывает, что финансово целесообразно использовать это сооружение в виде:

— таможенного склада;

— таможенного склада с оборудованием на части площади встроенных офисных помещений.

При использовании по первому варианту (только склад) чистый доход составит 90 000 ден. ед., а текущая рыночная стоимость склада с такими же характеристиками оценивается в 700 000 ден. ед. При использовании по второму варианту для оборудования офисных помещений необходимо инвестировать 150 000 ден. ед. При этом чистый арендный доход может быть увеличен до 105 000 ден. ед.

11. Склад может быть сдан по цене, обеспечивающей владельцам 75 000 ден. ед. чистого дохода в год. Владельцы задумали часть складских помещений превратить в офисные и соответственно поднять арендные платежи. Переделка будет стоить им приблизительно 125 000 ден.ед. и, вероятно, повысит рыночную стоимость объекта, которая ныне составляет 600 000 ден.ед. Оценщик рассчитал, что с офисными помещениями годовая арендная плата может быть повышена до 85 000 ден.ед., хотя площадь складских помещений и уменьшится. Определить НЭИ объекта.

12. Определить наиболее эффективное использование жилого двухэтажного дома. Исходя из традиций местного рынка возможно использование дома в двух вариантах:

- сдача в аренду для проживания одной семьи;

- сдача в аренду первого этажа одной семье, сдача комнат второго этажа по отдельности.

При использовании в качестве односемейного дома на условиях оплаты арендаторами всех расходов по эксплуатации чистая арендная плата составит 600 ден. ед. в месяц. В случае сдачи в аренду первого этажа и комнат второго этажа арендная плата за первый этаж составит 500 ден. ед. в месяц, а арендная плата за каждую из трех комнат второго этажа — по 100 ден. ед. в месяц. При этом владелец несет расходы по эксплуатации в сумме 2000 ден. ед. в год. Общий коэффициент капитализации, определенный из анализа рынка для данного типа недвижимости, — 12 %.

13. Объект расположен в центре города и в настоящий момент используется под квартиры среднего уровня. Проведенный анализ рынка показал, что у многих объектов микрорайона был изменен вариант

использования: жилые объекты стали использоваться как офисы. Установите, целесообразно ли изменять вариант использования оцениваемого здания:

— доход от использования объекта под квартиры — 300 000 ден.ед.;

— ожидаемый доход после изменения варианта использования - 380 000 ден.ед.;

— затраты на реконструкцию и на привлечение арендаторов - 100 000 ден.ед.;

— ставка дисконта на рынке 30%.

14. Определить устранимое функциональное устаревание офисного здания, если известно, что современные стандарты требуют установки в здании кондиционера, стоимость установки (Узд) которого в существующем здании составляет 150 тыс. руб., а стоимость установки его в этом же здании при строительстве (Устр) — 110 тыс. руб. Установленная в здании электроарматура не соответствует современным рыночным стандартам, при этом стоимость существующей электроарматуры (Эзд), включенной в восстановительную стоимость, составляет 350 тыс. руб. Физический износ существующей электроарматуры (ФИЭ) - 200 тыс. руб., стоимость демонтажа существующей электроарматуры (ДЭ) — 100 тыс. руб., стоимость возврата материала (ВМ) — 10 тыс. руб., стоимость монтажа новой электроарматуры (МЭ) — 210 тыс. руб. В здании имеется складское помещение, и анализ наиболее эффективного использования показал, что в настоящее время эту площадь целесообразно использовать как офисную, при этом текущая восстановительная стоимость складской площади (ВСЭ) составляет 800 тыс. руб., физический износ (ФИЭ) — 50 тыс. руб., стоимость ликвидации склада (ЛС) — 80 тыс. руб.

15. Определить неустраняемое функциональное устаревание офисного здания, если известно, что при определении стоимости нового строительства для рассматриваемого здания не учитывалась установка системы пожаротушения, так как в существующем здании ее нет. При этом предполагается, что чистая потеря дохода (ПД), вызванная отсутствием установки, составляет 20 тыс. руб., норма капитализации для зданий (Кзд) — 10%, а стоимость устройства системы пожаротушения при строительстве нового здания (Устр) — 150 тыс. руб.

Оцениваемое здание имеет большую высоту этажа, которая с точки зрения рынка на дату оценки является избыточной, при этом текущая восстановительная стоимость (ВСаналог) точно такого же здания, имеющего нормальную с точки зрения рынка высоту этажа, равна 172 900 тыс. руб. Физический износ (КИ) определен на уровне 40%. Ежегодно владелец несет дополнительные издержки (ДИ), связанные с большой высотой этажа (отопление, освещение и т.д.) в размере 500 тыс. руб.; существующий коэффициент капитализации для зданий составляет 10%. Восстановительная стоимость здания (ВСзд) составляет 174 900 тыс.руб.

## 6 семестр

1. В офисном помещении отсутствует система кондиционирования воздуха. Если ее установить, то арендная плата увеличилась бы на 2000 дол. в год. Текущий валовый рентный мультипликатор (GRM) равен 7,0 и был определен на основе изучения и анализа сегмента рынка аналогичных объектов недвижимости. Текущая стоимость установки системы кондиционирования воздуха в эксплуатируемом здании равна 12 000 дол., а если бы эту систему установили в период строительства, то затраты были бы равны 10 000 дол. Определить является ли функциональное устаревание устранимым.

2. В здании существует нестандартная система электроснабжения на напряжение в сети 127/220 в, а должно быть 220/380 в. Восстановительная стоимость нестандартной системы электроснабжения равна 5000 дол. Физический износ системы равен 50%. Если нестандартную систему электроснабжения привести в соответствие с современными требованиями, то арендатор готов платить дополнительную арендную плату, которая увеличит чистый операционный доход на 1000 дол. Для такого типа зданий коэффициент капитализации равен 10%. Затраты на приведение нестандартной системы электроснабжения в соответствие с современными требованиями составляют 8000 дол. Рассчитать функциональное устаревание и определить является ли оно устранимым.

3. В офисном здании, в его двух помещениях расположены две дровяные печи для обогрева (отопление). Каждая из печей в состоянии обогреть эти помещения в целом. Арендатору, который использует эти помещения под офис, требуется дополнительная площадь и он готов платить на 200 дол. больше в месяц арендную плату, если появится эта площадь за счет разборки одной из печей. Валовый рентный мультипликатор дохода равен 7 и определен из изучения и анализа сектора рынка аналогичных объектов недвижимости. Подрядчик оценивает свои затраты в 7500 дол. по разборке одной из печей и приведению помещений в соответствие с требованиями к офисным помещениям. Текущая восстановительная стоимость каждой из печей равна 5000 дол. Физический износ одной печи равен 80%, а другой — 25%. Рассчитать функциональное устаревание и определить является ли оно устранимым. Какая из двух печей будет элементом «сверхдостаточности»?

4. Определить внешнее (экономическое) устаревание склада, если известно, что чистый доход (ЧД) без учета внешних факторов после устранения устранимого физического износа и функционального устаревания составляет 2500 тыс. руб.; текущий чистый доход (ТЧД) после устранения этих видов износа — 2100 тыс. руб.; стоимость земли (Сз) — 5000 тыс. руб., норма капитализации для земли (Кз) — 10%, для зданий (Кзд) — 15%.

5. Определить внешнее устаревание склада, находящегося вдалеке от вещевого рынка, если известно, что цена продажи объекта-аналога, находящегося вдалеке от вещевого рынка (С2), — 450 тыс. руб.; цена продажи объекта-аналога, находящегося вблизи от вещевого рынка (С1), —

600 тыс. руб.; разница в физических и других различиях объектов-аналогов (ΔС) составляет 60 тыс. руб.

6. Площадь обследуемого массива составляет 30 акров. «Предварительные» расходы оцениваются в 50 000 дол. Проведенные изыскания показали, что на каждом акре могут быть разбиты три лота. Каждый лот может быть продан за 10 000 дол. Переменные расходы на освоение каждого лота, продажные издержки и прибыль оцениваются в 4667 дол. Ежегодно может продаваться 30 лотов. С учетом стоимости капитала и ожидаемого риска ставка дисконта определена в 10%. Определить стоимость земельного участка.

7. Определить коэффициент недоиспользования площадей, если доля квартир (D), по которым в течение года перезаключаются договоры, составляет 28%. Период (T), в течение которого квартира свободна, равен 1,5 месяца.

8. Определить расходы на замещение, если известно, что собственник предполагает использовать объект оценки в своих целях 5 лет; ремонт кровли требуется проводить раз в 10 лет; стоимость ремонта кровли составляет 500 тыс. руб.; последний раз ремонт был произведен:

- а) 8 лет назад;
- б) 2 года назад.

9. В здании общей площадью 10 000 м<sup>2</sup>, подлежащих аренде, из которых 400 м<sup>2</sup> свободны, а остальные сданы в аренду за 12 тыс.руб. за 1 м<sup>2</sup> в год, коэффициент операционных расходов составляет 45% ПВД. Каковы будут величины ПВД, ДВД, ЧОД?

10. Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техники группы компонентов капитала, если известно, что сумма ипотечного кредита 1000 тыс. руб.; сумма обслуживания долга 250 тыс. руб./год; сумма собственного капитала, инвестированного в объект недвижимости, — 2900 тыс. руб.; чистый операционный доход объекта оценки определен в размере 910 тыс. руб.; чистый валовой доход 650 тыс. руб.; на местном рынке средняя цена объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, составляет 4300 тыс. руб.

11. Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техники коэффициента покрытия долга, если известно, что сумма ипотечного кредита — 1 000 тыс. руб.; сумма обслуживания долга — 250 тыс. руб./год; сумма собственною капитала, инвестированного в объект недвижимости, — 2900 тыс. руб.; чистый операционный доход объекта оценки определен в размере 910 тыс. руб.; на местном рынке средняя цена объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, составляет 4300 тыс. руб.

12. Оцениваемое складское помещение имеет юрисдикцию -полное право собственности (относительно сооружения и земельного участка). Склад, недавно проданный за 1 млн руб., имеет площадь 4000 м<sup>2</sup> и полностью сдан в долгосрочную аренду на 5 лет (до продажи). Он расположен на арендованном у муниципалитета земельном участке. Анализ сегмента рынка недвижимости позволил определить рыночную арендную

плату — 125 руб. за 1 м<sup>2</sup> и ставку дисконтирования — 25%. Коэффициент капитализации для земельного участка — 8%, а годовая арендная плата равна 850 руб. Определить величину корректировки и скорректированную цену продажи складского помещения.

13. Дом продается за 125 000 руб. с первым платежом в размере 25 000 руб. (собственные средства), при этом продавец финансирует кредит в размере 100 000 руб. по ставке 8% (заемные средства). Кредит погашается в течение 25 лет с шаровым платежом через 8 лет. Оценщик проверил рыночную конъюнктуру на предмет продаж, которые, финансировались по сходной кредитной схеме, и определил, что вексель на 80000 руб. со ставкой 8% был продан за 65 000 руб. Определить цену продажи объекта с поправкой на финансирование.

14. Оценщик должен найти сопоставимую продажу односемейного дома, который был продан за 110 000 руб. с первым платежом в размере 25 000 руб. При этом кредит, предоставленный продавцом, составил 85 000 руб. на срок 20 лет по ставке 10%. Согласно рыночной конъюнктуре, такие дома обычно находятся в собственности в течение 20 лет, а рыночная ставка равняется 13%. Определить цену продажи с поправкой на финансирование.

15. Оценивается единый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание. Общая площадь здания - 985 м<sup>2</sup>. Время постройки — январь 1986 г. Срок экономической жизни здания — 80 лет. Физический износ здания рассчитывается исходя из срока его жизни. С учетом нормальной эксплуатации здания величина эффективного возраста принята равной хронологическому возрасту здания. Другие виды износа здания отсутствуют. Стоимость единого объекта недвижимости в расчете на м<sup>2</sup> общей площади здания, определенная методом сравнения продаж, составляет 45 000 руб. Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, а именно прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания, составляют 38 500 руб./м<sup>2</sup>. Прибыль инвестора составляет 20% от затрат на строительство. Оценить стоимость земельного участка методом выделения на дату оценки — январь 2023 г.

### **Критерии оценки:**

**«Отлично»** - студент владеет знаниями по дисциплине в полном объеме учебной программы, достаточно глубоко осмысливает дисциплину; самостоятельно, в логической последовательности и исчерпывающе отвечает на все вопросы билета, подчеркивая при этом самое существенное, умеет анализировать, сравнивать, классифицировать, обобщать, конкретизировать и систематизировать изученный материал, выделять в нем главное: устанавливать причинно-следственные связи; четко формирует ответы, свободно решает ситуационные задачи повышенной сложности; хорошо знаком с основной литературой; увязывает теоретические аспекты дисциплины с прикладными задачами.

**«Хорошо»** - студент владеет знаниями дисциплины почти в полном объеме программы (имеются пробелы знаний только в некоторых, особенно

сложных разделах); самостоятельно и отчасти при наводящих вопросах дает полноценные ответы на вопросы билета; не всегда выделяет наиболее существенное, не допускает вместе с тем серьезных ошибок в ответах; умеет решать легкие и средней тяжести ситуационные задачи.

**«Удовлетворительно»** - студент владеет основным объемом знаний по дисциплине; проявляет затруднения в самостоятельных ответах, оперирует неточными формулировками; в процессе ответов допускаются ошибки по существу вопросов; студент способен решать лишь наиболее легкие задачи.

**«Неудовлетворительно»** - студент не освоил обязательного минимума знаний дисциплины, не способен ответить на вопросы билета даже при дополнительных наводящих вопросах экзаменатора

## **Итоговое тестирование**

### **4 семестр**

1. Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

а) регулирует правоотношения между сторонами сделки при оценке объектов

б) регламентирует отчуждение объектов, принадлежащих физическим и юридическим лицам, государству

в) контролирует правоотношения между сторонами сделки

г) устанавливает порядок осуществления оценочной деятельности

2. В главе 1 ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

а) описаны ситуации, когда оценочная деятельность по отношению к объектам и субъектам обоснована и законна

б) описаны общие положения закона

в) дан список функций и полномочий государственных органов по контролю над действиями по оценке

г) описаны условия и требования закона

3. Стандарты деятельности, саморегулируемая организация, занимающаяся оценкой, цели и задачи организации, ее функции и способы осуществления деятельности, реестр и учет таких организаций описаны в главе

а) Общие положения

б) Основания для осуществления оценочной деятельности

в) Регулирование оценочной деятельности

г) Условия осуществления оценочной деятельности

4. Результаты деятельности по стандартизации

а) повышение степени соответствия продукта (услуг, процессов) их функциональному назначению

б) создание технических барьеров в международном товарообмене

в) замедление научно-технического прогресса

г) территориальная обособленность в различных областях

5. Уровни стандартизации

а) государственный

б) международный

в) национальный

г) федеральный

6. Цель ISO

а) обеспечение международного товарообмена и взаимопомощи

б) разработка единого понятийного аппарата оценки

в) создание единой методической основы

г) содействие развитию стандартизации в мировом масштабе

7. Свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия на стоимость объектов недвижимости различных рыночных и производственных факторов, а также личных представлений владельцев

а) принципы оценки

б) правила оценки

в) оценка недвижимости

г) стандарты оценки

8. К принципам, основанным на представлениях пользователя, относятся

а) принцип полезности

б) принцип замещения

в) принцип ожидания

г) принцип сбалансированности

9. .... позволяют определять стоимость объекта недвижимости исходя из его полезности для владельца путем сравнения с аналогичными объектами на рынке и оценки ожидаемой выгоды от владения объектом

а) Принципы, основанные на представлениях пользователя

б) Принципы, связанные с эксплуатацией объектов недвижимости

в) Принципы, обусловленные воздействием рыночной среды

г) Принципы использования математического аппарата при расчете стоимости объектов недвижимости

10. Согласно принципу ....., оценщик при определении стоимости объекта недвижимости должен полнее учитывать технико-экономические параметры объектов-аналогов; проводить корректировку ретроспективной статистической информации, если этого требует технология расчета перспектив развития объекта оценки, и вносить в расчеты необходимые изменения

а) корректности

б) достоверности

в) целевой направленности

г) системности

11. В соответствии с принципом многокритериальности

а) оценщик определяет стоимость объекта недвижимости, используя различные подходы, принципы и методы оценки, а затем путем сравнения полученных результатов выбирает оптимальный, на его взгляд, вариант и объясняет собственнику свой выбор



б) оценщик должен из множества вариантов определения стоимости объекта недвижимости выбрать тот, при котором реализация функциональных возможностей оцениваемого объекта будет максимальной

в) оценщик должен использовать проверенную (достоверную) ретроспективную и текущую информацию, получаемую на постоянной основе

г) оценщик должен использовать только тот расчетно-методический инструментарий, который, по его мнению, поможет определить стоимость объекта недвижимости с достаточной степенью достоверности и при минимальных затратах на оказание оценочных услуг

12. В соответствии с принципом зависимости от внешней среды оценщик при определении стоимости объекта недвижимости должен

а) учитывать особенности той среды, в которой объект функционирует

б) учитывать социально-экономические преимущества, которые предполагает получать собственник в процессе владения оцениваемым объектом

в) проанализировать на дату оценки каждый фактор, оказывающий влияние на технико-экономическое состояние объекта недвижимости

г) спрогнозировать тенденцию развития факторов

13. Если анализ рыночной конъюнктуры показывает, что планируемые улучшения требуют значительных затрат и в любом случае неадекватно отражают рыночную стоимость объектов недвижимости, то оценщик, руководствуясь принципом ....., рекомендует отказаться от них в данных условиях

а) прогрессии

б) регрессии

в) конкуренции

г) соответствия

14. К принципам, обусловленным воздействием рыночной среды, относятся принципы

а) альтернативности

б) соответствия

в) зависимости

г) экономического размера

15. Принцип раздела имущественных прав следует использовать, когда

а) земельный участок на перекрестке дорог планируется под автозаправочную станцию

б) на участке отсутствует необходимое количество производственных зданий и сооружений при наличии свободной территории

в) права на объекты недвижимости можно разделить на два или более имущественных интереса

г) оценивается объект недвижимости с учетом нового элемента

16. В соответствии с принципом остаточной продуктивности земли собственник участка может извлекать максимальный доход

а) при минимальных затратах на обустройство

б) путем выгодного расположения на участке объектов недвижимости  
в) при определении целесообразности нового строительства  
г) если своевременно будет включать в объект недвижимости (либо изымать из него) конкретные объекты

17. Требования к информации, используемой в процессе оценки

- а) достоверность
- б) точность
- в) комплексность
- г) достаточность

18. Правильность, истинность или неискаженность оцененной величины стоимости

- а) Достоверностью результатов оценки
- б) Достоверность информации
- в) Объективность информации
- г) Объективность оценщика

19. В соответствии с федеральными стандартами оценки выделяют несколько видов стоимости объектов недвижимого имущества. Соотнесите вид и характеристику стоимости объекта недвижимости

- а) равновесная
- б) рыночная стоимость
- в) инвестиционная
- г) ликвидационная

1 - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией

2 - денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон

3 - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

4 - денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации

20. Процесс оценки включает следующие действия:

- а) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- б) согласование задания на оценку заказчиком оценки
- в) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- г) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки
- д) составление отчета об оценке объекта оценки

Определите соответствующую последовательность действий

## 5 семестр

1. .... формирует рыночную цену ее объектов
  - а) Сектор оборота недвижимости
  - б) Сектор управления и эксплуатации
  - в) Сектор развития (создания) недвижимости
2. Под первичным рынком недвижимости принято понимать
  - а) совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными, а также приватизированными объектами
  - б) сделки, совершаемые с уже созданными объектами, находящимися в эксплуатации и связанные с перепродажей или с другими формами перехода поступивших на рынок объектов от одного владельца к другому
  - в) развитые рынки земельных участков, жилой и коммерческой (нежилой) недвижимости
3. .... осуществляет вложение собственных или заемных денежных, а также иных привлеченных имущественных или интеллектуальных ценностей в инвестиционный проект и обеспечивает их целевое использование
  - а) инвестор
  - б) покупатель
  - в) кредитное учреждение
  - г) застройщик
4. Деятельность, осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них
  - а) риэлтерская деятельность
  - б) девелоперская деятельность
  - в) оценочная деятельность
  - г) деятельность по управлению недвижимостью
5. К достоинствам малых узкопрофильных фирм, работающих на рынке недвижимости, относят
  - а) глубокая проработка вопросов сделки
  - б) высококлассные специалисты
  - в) большая прибыль
  - г) участие в больших проектах
6. Определите последовательность оказания риэлтерских услуг
  - а) Получение заявки по услуге
  - б) Предварительный осмотр объекта и заключение договора об оказании услуги
  - в) Сбор и анализ данных об объекте
  - г) Юридическое сопровождение сделки
  - д) Проведение сделки с недвижимостью и оплата услуг риэлтеру

7. Торговая деятельность риэлтера предполагает
- а) консультационные услуги и услуги по оформлению документов
  - б) услуги по поиску контрагентов для лиц, изъявивших желание приобрести или продать какой-либо объект недвижимости
  - в) услуги по созданию новых объектов недвижимости с целью последующей их продажи
  - г) доверительное управление объектами недвижимости
8. Приобретение юридическими лицами квартир, общая жилая площадь которых составляет не менее 1000 кв. м.
- а) Оптовая продажа жилой площади юридическим лицам
  - б) Продажа квартир в строящихся домах с рассрочкой платежа
  - в) Продажа квартир в домах, оконченных строительством
  - г) Приобретение квартиры путем накопления на вкладе
9. Основные цели управления рынком недвижимости
- а) реализация прав государства на недвижимое имущество
  - б) установление на рынке определенного порядка и условий для работы всем его участникам
  - в) защита участников от недобросовестности, мошенничества и преступных организаций
  - г) обеспечение государственного ценообразования на объекты недвижимости
10. Принцип ..... заключается в применение особых подходов к регулированию отношений различных видов недвижимости
- а) разделения процедур
  - б) открытости информации
  - в) гласности нормотворчества
  - г) простоты и понятности правил и процедур
11. На рынке недвижимости государство выполняет следующие функции
- а) идеологической и законодательной инициативы
  - б) инвестора
  - в) профессионального участника
  - г) покупателя
12. .... основывается на силе государственной власти и включает в себя меры запрета, принуждения или разрешения
- а) Прямое административное управление
  - б) Экономическое управление
  - в) Косвенное управление
  - г) Администрирование
13. Совокупный массив внешней информации можно условно разделить на следующие блоки
- сведения о физических характеристиках объекта оценки
  - а) конкурентный спрос и предложение
  - б) тенденции экономического развития

- в) местные особенности
14. Тенденции экономического развития анализируются оценщиками по принципу
- а) сужения масштаба
  - б) от частного к общему
  - в) расширения масштаба
  - г) значимости экономического развития
15. Законодательная деятельность государства устанавливает
- а) информацию по зонированию
  - б) правила землепользования
  - в) налоговую политику государства
  - г) спрос на жилую недвижимость
16. Анализ изменения цен учитывается при составлении расчетов промежуточных показателей
- а) региональной программы капитального строительства
  - б) чистого операционного дохода
  - в) ставок арендной платы
  - г) общей динамики строительных затрат
17. Описание характеристик оцениваемого объекта, его окружения и типичности для конкретного сегмента рынка
- а) внешняя информация
  - б) совокупный массив информации
  - в) внешний массив информации
  - г) внутренняя информация
18. Системный сбор и анализ внутренней информации позволяют сгруппировать весь массив данных в базовые блоки
- а) Юридический статус объекта оценки
  - б) Экономическая информация об оцениваемой недвижимости
  - в) Рыночный спрос и предложение
  - г) Покупательная способность населения
19. На основе данных о чистом операционном доходе и ценах продажи рассчитывают
- а) поправки к ценам аналогов
  - б) конкурентный спрос
  - в) общую ставку капитализации
  - г) строительные затраты
20. Информация по конкурирующим объектам необходима для расчета
- а) эксплуатационных расходов
  - б) ставок арендной платы
  - в) цены предложения
  - г) поправок к ценам аналогов

## 6 семестр

1. Процесс приведения ожидаемого потока будущих доходов к единой величине, равной их суммарной текущей стоимости

- а) капитализация
- б) реверсия
- в) рекапитализация
- г) дисконтирование

2. Принцип .... состоит в том, что максимальная стоимость объекта недвижимости ограничена сверху минимальной ценой, по которой может быть приобретен другой идентичный объект эквивалентной полезности

- а) ожидания
- б) замещения
- в) максимизации
- г) сравнения

3. Принципы прогнозирования финансовых потоков при применении доходного подхода

- а) финансовые потоки определяются за равный отрезок времени
- б) доход от объекта недвижимости — это доход от продажи объекта
- в) доход от объекта недвижимости - это доход от объекта, целиком сданного в аренду
- г) доход от объекта недвижимости - это стабильный доход

4. Финансовые потоки от использования объекта имеют положительное стабильное значение на этапе

- а) нормальной работы объекта недвижимости
- б) заключения арендных отношений
- в) строительства объекта недвижимости
- г) реверсии объекта недвижимости

5. Совокупность методов оценки объектов недвижимости, объединенных общей методологией

- а) теория оценки
- б) метод оценки
- в) техника оценки
- г) методология оценки

6. Затратный подход

а) основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентного по полезности оцениваемому или сопоставимого с оцениваемым объектом

б) ориентирован на рыночные цены купли-продажи аналогичных объектов, а также на собственные затраты при создании (покупке) объекта недвижимости

в) подразумевает использование специальных приемов и методов массовой оценки

г) определяет текущую стоимость будущих доходов, которые возникнут в результате использования объекта недвижимости и возможной дальнейшей его продажи

7. Затратный подход используется

а) при оценке объектов недвижимости, которые не продаются и не покупаются

б) при отсутствии развитого рынка соответствующей недвижимости  
в) при оценке объектов недвижимости, которые не приносят дохода и не являются объектами для инвестиций

г) при оценке объектов коммерческого назначения

8. Метод балансовой стоимости

а) используется для определения стоимости объекта недвижимости исключительно на основе данных его баланса

б) выполняется прямой пересчет всех видов затрат на воссоздание оцениваемого объекта недвижимости

в) при проведении сметно-финансовых расчетов воссоздаваемый объект принимается аналогичным оцениваемому объекту недвижимости только по функциональному назначению и основным параметрам

г) отдельные статьи баланса пересчитываются в соответствии с заданными индексами, что важно в условиях ценовой нестабильности

9. Выполняется прямой пересчет всех видов затрат на воссоздание оцениваемого объекта недвижимости

а) Метод восстановительной стоимости

б) Метод балансовой стоимости

в) Метод индексированной балансовой стоимости

г) Метод замещения

10. Совокупность методов оценки объекта недвижимости, основанных на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними

а) сравнительный подход

б) затратный подход

в) доходный подход

11. Объект, сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом недвижимости, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

а) Объект замещения

б) Аналог объекта оценки

в) Подобный объект

г) Объект сравнения

12. Сравнительный подход оценки стоимости недвижимости основан на принципе

а) равной привлекательности

б) сопоставимости

в) замещения

г) справедливости

13. .....заключаются в построении зависимостей стоимости подобных объектов недвижимости от ценообразующих факторов методами регрессионного и корреляционного анализа

а) Методы сравнительного подхода

б) Методы сравнительного анализа

в) Методы сравнения

г) Методы статистического моделирования

14. Под подобными понимаются объекты, которые

а) имеют аналогичное с оцениваемым объектом недвижимости функциональное назначение

б) недавно проданы или предложены к продаже на рынке

в) сходны по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом недвижимости

г) почти идентичны объекту оценки с единственным различием

15. .... предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок

а) Метод распределения

б) Метод выделения

в) Метод сравнения

г) Метод сравнительного анализа

### **Критерии оценки:**

Тестовые задания оцениваются по шкале: 1 балл за правильный ответ, 0 баллов за неправильный ответ. Итоговая оценка по тесту формируется суммированием набранных баллов и отнесения их к общему вопросу в задании. Помножив полученное значение на 100%, можно перевести проценты в стандартные оценки. Перевод процентов правильных ответов в стандартные оценки:

90 – 100% «отлично» (продвинутый уровень)

70 – 89 % «хорошо» (углубленный уровень)

60 – 69 % «удовлетворительно» (пороговый уровень)

менее 60 % «неудовлетворительно» (ниже порогового уровня)