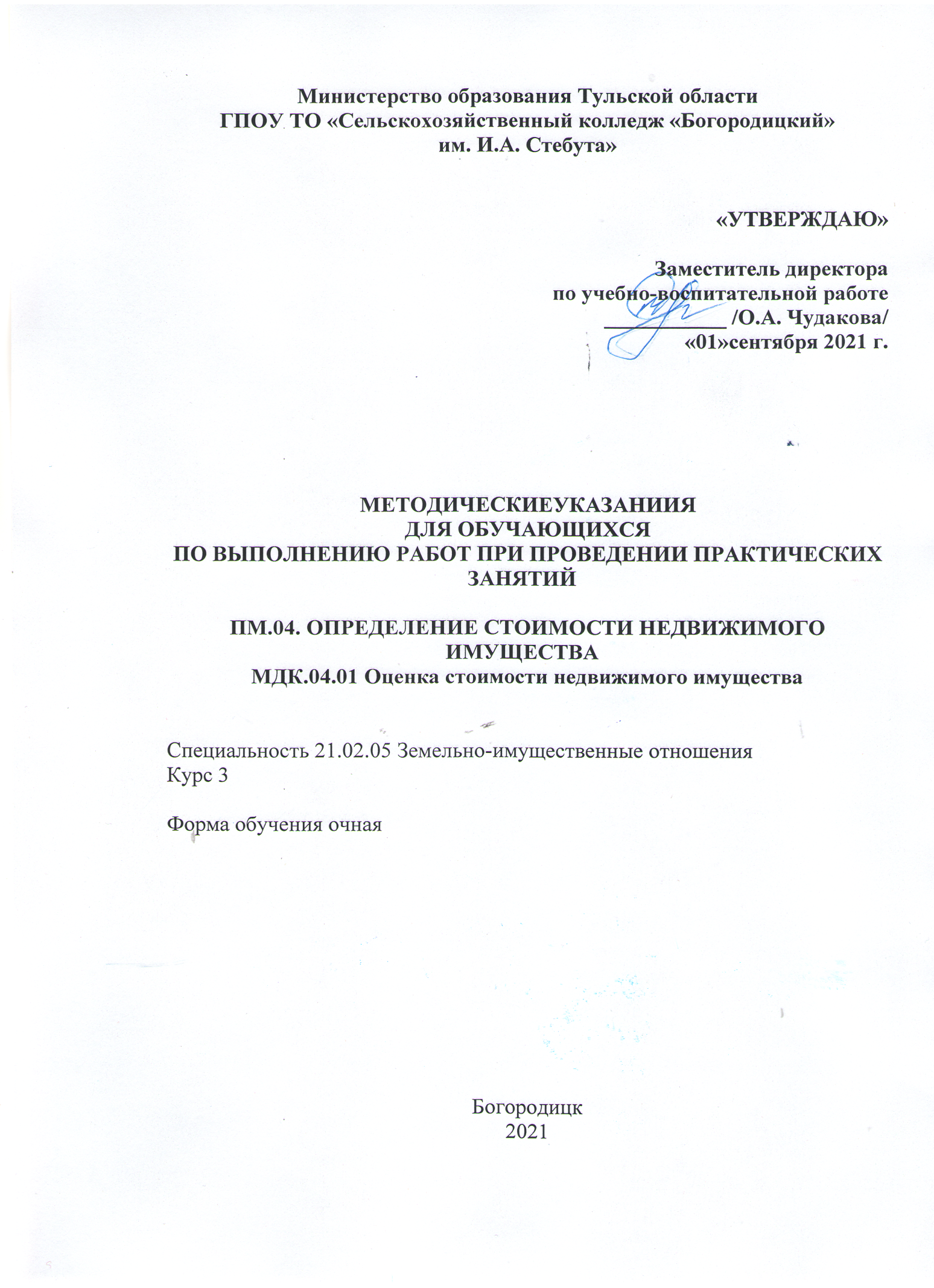
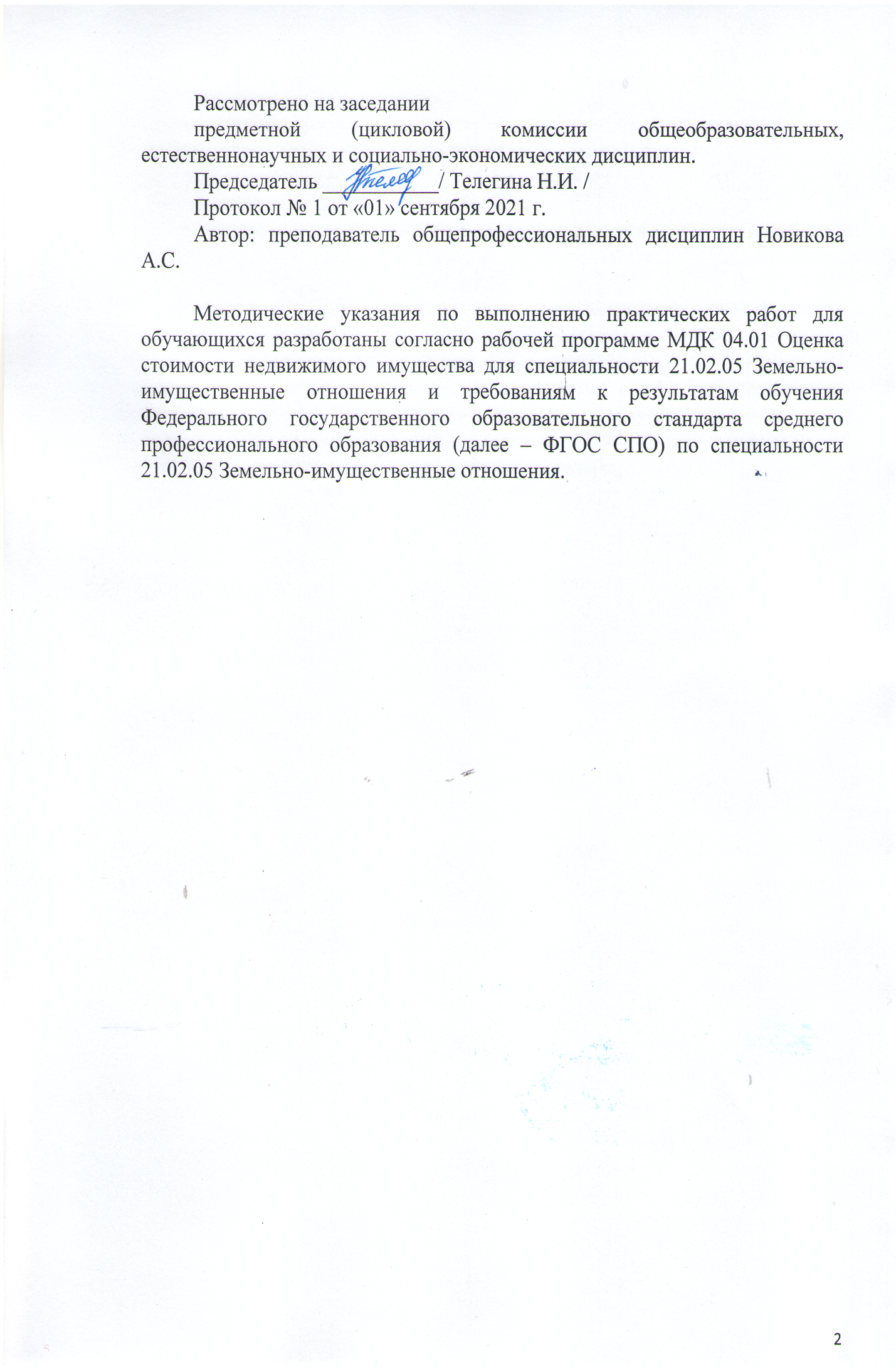
****

****

**ВВЕДЕНИЕ**

Уважаемый обучающийся!

Методические указания по МДК 04.01 Оценка стоимости недвижимого имущества по выполнению практических работ созданы Вам в помощь для работы на практических занятиях, подготовки к практическим занятиям.

Приступая к выполнению практических работ, Вы должны внимательно прочитать цель и задачи практического занятия, ознакомиться с требованиями к уровню Вашей подготовки в соответствии с федеральными государственными стандартами, краткими теоретическими и учебно-методическими материалами по теме практического занятия, ответить на вопросы для закрепления теоретического материала.

Наличие положительной оценки по практическим занятиям необходимо для допуска к дифференцированному зачету по МДК 04.01 Оценка стоимости недвижимого имущества, поэтому в случае отсутствия на занятии по любой причине или получения неудовлетворительной оценки Вы должны найти время для ее выполнения или пересдачи.

Внимание! Если в процессе подготовки к практическим занятиям при решении задач у Вас возникают вопросы, разрешить которые самостоятельно не удается, необходимо обратиться к преподавателю для получения разъяснений или указаний.

Желаем Вам успехов!!!

**СОДЕРЖАНИЕ**

1. Пояснительная записка .....................................................................................5

2. Критерии оценивания ........................................................................................9

3. Перечень практических занятий.....................................................................10

4. Инструктивно-методические указания по выполнению практической работы на практических занятиях .....................................................................15

Список использованной литературы ...............................................................174

**1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

1.1. Методические указания предназначены для выполнения работ на практических занятиях по МДК 04.01 Оценка стоимости недвижимого имущества для специальности СПО 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

Практические занятия проводятся после изучения соответствующих разделов и тем МДК 04.01 Оценка стоимости недвижимого имущества.

1.2. Выполнение обучающимися практических работ позволяет им понять, где и когда изучаемые теоретические положения и практические умения могут быть использованы в будущей профессиональной деятельности.

Цель:

- формирование практических умений, необходимых в последующей учебной и профессиональной деятельности.

Задачи:

- обобщить, систематизировать, углубить, закрепить полученные теоретические знания по конкретным темам МДК 04.01 Оценка стоимости недвижимого имущества;

- формировать умения применять полученные знания на практике;

- выработать при решении поставленных задач такие профессионально значимые качества, как самостоятельность, ответственность, точность, творческая инициатива.

1.3.. Требования к образовательным результатам.

В результате выполнения практических работ, предусмотренных программой по МДК 04.01 Оценка стоимости недвижимого имущества, обучающийся должен овладеть профессиональными (ПК) и общими (ОК) компетенциями ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5.

уметь:

У1 - оформить договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;

У2 - собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;

У3 - произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

У4 - обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;

У5 - подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;

У6 - определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;

У7 - руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.

знать:

З 1 **-** механизм регулирования оценочной деятельности;

З 2- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;

З 3- права собственности на недвижимость;

З 4 - принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

З 5 - рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;

З 6 - подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

З 7 - типологию объектов оценки;

З 8 - проектно-сметное дело;

З 9 - показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;

З 10 - права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.

1.4. Структура практического занятия.

Практическое занятие проводится в соответствии со следующей структурой:

Вводная часть:

- организационный момент;

- мотивация учебной деятельности;

- сообщение темы, постановка целей;

- повторение теоретических знаний, необходимых для работы;

- выдача задания;

- определение алгоритма;

- инструктаж по технике безопасности;

- ознакомление со способами фиксации полученных результатов;

- допуск к выполнению работы.

Самостоятельная работа обучающегося:

- определение путей решения поставленной задачи;

- выработка последовательности выполнения необходимых действий;

- проведение эксперимента (выполнение заданий, задач, упражнений);

- составление отчета;

- обобщение и систематизация полученных результатов (таблицы, графики, схемы и т.п.).

Заключительная часть:

- подведение итогов занятия: анализ хода выполнения и результатов работы обучающихся;

- выявление возможных ошибок и определение причин их возникновения;

- защита выполненной работы.

Обязательная аудиторная нагрузка на практическое занятие –2 часа.

1.5. Общие требования по подготовке и выполнению практической работы.

При выполнении работ на практических занятиях МДК 04.01 Оценка стоимости недвижимого имущества обучающиеся должны соблюдать следующие требования:

1. К выполнению практических работ необходимо приготовиться до начала занятия, используя рекомендованную литературу и конспекты лекций.

2. Обучающиеся обязаны иметь при себе тетрадь для практических занятий.

3. Отчеты по практическим занятиям должны включать в себя следующие пункты:

* дата проведения практического занятия;
* название практического занятия и его цель;
* краткий порядок выполнения занятия;
* далее пишется «Ход работы» и выполняются этапы практического занятия согласно порядку, указанному в работе.

4. При подготовке к сдаче отчета по практическому занятию, необходимо ответить на предложенные контрольные вопросы.

5. Требования по оформлению отчета.

Например:

Объем может колебаться в пределах 5-10 печатных страниц, в зависимости от работы**:** тексты должны быть напечатаны 14 кеглем TimesNewRoman, через 1,5 интервала, поля страниц: верхнее, нижнее – 2 см, левое – 3 см, правое – 1,5 см, абзац отступ – 1,5 см или 10-15 рукописных; все приложения к работе не входят в ее объем.

Работа должна быть выполнена грамотно, с соблюдением культуры изложения.

Обязательно должны иметься ссылки на использованную литературу.

Должна быть соблюдена последовательность написания библиографического аппарата.

6. Если отчет по работе не сдан вовремя (до выполнения следующей работы) по неуважительной причине, оценка за работу снижается.

**2. КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ**

Критерии и шкала оценивания практического занятия

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Критерии оценивания | Оценка |
| 1 | представленный отчет выполнен в полном соответствии с заданием;  изложение грамотное, четкое и аргументировано;  на все поставленные по тематике данной работы вопросы даны исчерпывающие ответы, при этом речь обучающегося отличается логической последовательностью, четкостью, прослеживается умение делать выводы, обобщать знания и практический опыт | 5 «отлично» |
| 2 | представленный отчет выполнен в полном соответствии с заданием;  изложение грамотное, четкое и аргументировано;  на поставленные по тематике данной работы вопросы даны исчерпывающие ответы, при этом речь обучающегося отличается логической последовательностью, четкостью, прослеживается умение делать выводы, обобщать знания и практический опыт. Возможны некоторые неточности при ответах, однако основное содержание вопроса раскрыто полно | 4 «хорошо» |
| 3 | представленный отчет выполнен в полном соответствии с заданием;  изложение грамотное, четкое и аргументировано;  на поставленные по тематике данной работы вопросы, даны неполные, слабо аргументированные ответы;  не даны ответы на некоторые вопросы, требующие элементарных знаний темы | 3 «удовлетворите  льно» |
| 4 | представленный отчет выполнен в не полном соответствии с заданием;  изложение не аргументировано;  обучающийся не понимает вопросов по тематике данной работы, не знает ответа на теоретические вопросы, требующие элементарных знаний данной темы | 2 «неудовлетвори  тельно» |

**3. ПЕРЕЧЕНЬ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п\п** | Название практических занятий | Количество часов | Формируемые компетенции в соответствии с  ФГОС СПО |
|  | Практическое занятие № 1. Характеристика субъектов рыночных операции с недвижимостью. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 2. Обзор законодательства, регулирующего оценочную деятельность. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 3. Российские и зарубежные стандарты оценочной деятельности. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 4. Виды сделок с объектами недвижимости. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 5. Расчет стоимости оценочных работ | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 6. Составление договора на оценку недвижимости | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 7Составление задания на оценку | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 8. Оформление договора с заказчиком. Постановка задания на оценку объекта недвижимости. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 9. Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 10. Обследование объекта недвижимости, определение его состояния. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 11. Классификация информации об объекте оценки, её количественные и качественные характеристики. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 12. Сбор необходимой внешней и внутренней информации об объекте недвижимости. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 13. Сбор необходимой внешней и внутренней информации об объекте оценки. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 14. Сбор и обработка информации об объектах аналогах. Определение базы оценки объекта недвижимости. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 15. Формирование массива внешней информация для оценки недвижимости. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 16. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 17. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 18. Принципы оценки недвижимости. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 19. Задачи на принципы оценки полезности, замещения, разделения. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 20. Задачи на принципы оценки спроса и предложения, конкуренции. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 21. Рынок недвижимости и его особенности. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 22. Особенности функционирования рынка недвижимости. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 23. Расчет периода окупаемости. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 24. Расчет текущей стоимости доходов и индекса доходности. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 25. Расчет внутренней ставки доходности. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 26. Расчет нормативного срока службы зданий. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 27. Выполнить программу общего обследования застройки. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 28. Определить износ объекта с использованием правил оценки физического износа жилых зданий. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 29. Определение стоимости земельного участка, на котором расположен объект недвижимости. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 30. Изучение основной сметно-нормативной базы строительства. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 31. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 32. Расчет поправок. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 33. Анализ парных продаж. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 34. Расчет стоимости недвижимого имущества методом прямого анализа продаж. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 35. Расчет стоимости недвижимого имущества методом валового рентного мультипликатора. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 36. Расчет стоимости недвижимого имущества методом общего коэффициента капитализации. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 37. Определить стоимость объекта оценки доходным подходом на основе метода валовой ренты. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 38. Расчет расходов на замещение. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 39. Расчет чистого операционного дохода. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 40. Определение стоимости объекта недвижимости с использованием техники сравнительного анализа. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 41. Определение стоимости объекта недвижимости с использованием техники группы компонентов собственности. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 42. Определение стоимости объекта недвижимости с использованием техники инвестиционной группы. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 43. Определение стоимости объекта недвижимости с использованием техники дисконтирования. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 44. Определить стоимость объекта оценки доходным подходом на основе метода капитализации дохода. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 45. Рассчитать стоимость воспроизводства здания на основе сметной стоимости строительства. Расчет суммарных затрат на возведение нового объекта. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 46. Определение стоимости недвижимого имущества методом сравнительной единицы. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 47. Определение стоимости недвижимого имущества с учетом совокупного износа. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 48. Задачи на определение восстановительной стоимости зданий. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 49. Задачи на определение величины износа строений и их стоимости с учетом износа. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 50. Использовать методику ранжирования оценки критериев для определения стоимости. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 51. Проведение сравнительного анализа по результатам применения трех методов оценки. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 52. Составление отчета об оценке: анализ рынка недвижимости. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 53. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости. | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |
|  | Практическое занятие № 54. Составление отчета об оценке (расчет итоговой стоимости). | 2 | ОК 1 – 11, ПК 4.1; ПК 4.2; ПК 4.3; ПК 4.4; ПК 4.5. |

**4. ИНСТРУКТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКОЙ РАБОТЫ НА ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЯХ**

**Практическое занятие № 1.**

**Характеристика субъектов рыночных операции с недвижимостью.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Информация об основных понятиях оценочной деятельности».

**Задачи:**

- изучить субъектный состав рынка недвижимости;

- изучить классификацию инвесторов на рынке недвижимости, формирующих инфраструктуру рынка.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Изучить:

- состав рынка недвижимости,

- субъекты рыночных операций с недвижимостью

- понятие субъектов рыночных операций с недвижимостью

- экономико-правовые условия выступления на рынке недвижимости юридических и физических лиц как покупателя или продавца недвижимости

- профессиональные организации на рынке недвижимости, их характеристика

- посредническая деятельность на рынке недвижимости

- риэлторы и их правовые обязанности, и место в сделках с недвижимостью

2. Составить кроссворд из 15-20 слов на тему: «Рынок недвижимости».

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Что такое оценочная деятельность?

2. Что такое субъекты оценочной деятельности и какие требования к ним предъявляются?

3. В чем заключается необходимость и целесообразность оценки объектов собственности?

4. Каковы права и обязанности оценщика в РФ?

5. Расскажите о становлении оценочной деятельности в мире, России.

**Практическое занятие № 2.**

**Обзор законодательства, регулирующего оценочную деятельность.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

Цель: закрепление теоретических знаний по теме «Информация об основных понятиях оценочной деятельности», изучение правовых аспектов объектов недвижимости и нормативно-правовых актов, регулирующих оценочную деятельность.

Задачи:

- изучить систему правового регулирования оценочной деятельности, права и обязанности оценщиков, порядок оформления документации.

- научиться использовать нормативно-правовые документы, регулирующие оценочную деятельность и стандарты оценки.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.

2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.

4. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Изучить:

* Правовые аспекты объектов недвижимости.
* Формы государственного регулирования оценочной деятельности.
* Основные формы саморегулирования оценочной деятельности.
* Требования, предъявляемые к оценщику.
* Права, обязанности, независимость оценщиков.

1. Ознакомиться с нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность, и стандартами оценки.
2. а) Дать определение понятиям: заказчик и оценщик

4. Составитьоснования для осуществления оценочных работ.

5. Составить схему признаков классификации ценообразующих характеристик при определении стоимости недвижимого имущества.

6. Охарактеризовать основные этапы процесса оценки недвижимости.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Какие права устанавливаются законом на недвижимость?
2. Какие сделки с недвижимостью относятся к основным видам сделок?
3. Что является объектом оценочной деятельности?
4. В каких целях осуществляется оценочная деятельность?
5. Какие виды стоимости, в каком случае определяет оценщик?
6. Дайте определение рыночной стоимости. Чем она отличается от затрат и цены?
7. Каковы права, обязанности, независимость оценщиков?
8. Что является основанием для проведения оценки?

**Практическое занятие № 3.**

**Российские и зарубежные стандарты оценочной деятельности.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цель и задача практического занятия:**

Цель: закрепление теоретических знаний по теме «Информация об основных понятиях оценочной деятельности».

Задача:изучение сходства и различия зарубежных и российских стандартов оценки.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.

2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.

4. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Изучить сходства и различия зарубежных и российских стандартов оценки, сделать выводы.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. В чем заключаются сходства зарубежных и российских стандартов оценки.
2. В чем различия зарубежных и российских стандартов оценки.

**Практическое занятие № 4.**

**Виды сделок с объектами недвижимости.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цель и задача практического занятия:**

Цель: закрепление теоретических знаний по теме «Информация об основных понятиях оценочной деятельности».

Задача:изучение видов сделок с объектами недвижимости.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.

2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Составить таблицу вид сделки и ее основная сущность.

2. Перечислить особенности прав собственности на недвижимость.

3. Написать понятие вещных прав и их виды.

4. Описать особенности аренды объектов недвижимости.

5. Перечислить этапы оформления смены собственника.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Какие формы собственности на недвижимость вы знаете?

2. С какого момента возникает право собственности?

3. Что относится к односторонним и что относится к многосторонним сделкам?

4. Чем отличается приобретение прав аренды от аренды как таковой?

5. Кто может выступать в качестве арендодателя?

6. Какие документы необходимы для регистрации сделки?

7. Какие ограничения и какие обязанности возлагаются на собственника недвижимости?

8. Перечислите основные виды сделок с недвижимостью.

9. В чем различие обмена и мены жилья?

10. Кто может выступать в качестве арендодателя?

11. В чем различие залога и ипотеки?

12. Что включает в себя право владения недвижимостью?

13. Распространяется ли в России право владения земельной собственностью на недра и воздушное пространство в границах участка?

14. Что понимают под кадастром объектов недвижимости?

15. Что понимают под сервитутом?

16. Перечислите виды услуг, сопутствующих рынку недвижимости.

17. Назовите цели, требующие оценки недвижимости.

18. Назовите три подхода к оценке недвижимости и кратко сформулируйте суть каждого из них.

19. В чем преимущества и недостатки метода прямого сравнительного анализа продаж при оценке приносящей доход недвижимости?

**Практическое занятие № 5.**

**Расчет стоимости оценочных работ.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цель и задача практического занятия:**

Цель: – ознакомиться с основными положениями Гражданского кодекса РФ по договору, научиться составлять договор и задание на оценку

Задача:изучить механизм расчета стоимости оценочных работ.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.

2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

3. Гражданский кодекс РФ.

4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности».

5. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Изучить подраздел 2 ФЗ «Об оценочной деятельности» «Общие положения о договоре» и письменно ответить на следующие вопросы:

• Понятие договора

• Чему должен соответствовать договор?

• Чем различаются возмездный и безвозмездный договор?

• Действие договора

• Когда начинается и оканчивается действие договора?

• Существенные условия договора

• Момент заключения договора

• Форма договора

• Основания изменения и расторжения договора

2. Составить прайс-лист по стоимости оценки жилой недвижимости, учитывая следующее:

- объект

- назначение оценки

- нахождение объекта

- срок выполнения работ

- стоимость оценки.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

* 1. Расскажите понятие договора.
  2. Чему должен соответствовать договор?
  3. Чем различаются возмездный и безвозмездный договор?
  4. Когда начинается и оканчивается действие договора?
  5. Расскажите условия договора.
  6. Раскройтеоснования изменения и расторжения договора.

**Практическое занятие № 6.**

**Составление договора на оценку недвижимости.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цель и задача практического занятия:**

Цель: изучить практические вопросы темы «Информация об основных понятиях оценочной деятельности».

Задачи:

- научиться анализировать нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность

- научиться составлять документы, являющиеся основанием для проведения оценочных работ.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:

- методические рекомендации по выполнению практического задания,

- образцы договора.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.

2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

3. Гражданский кодекс РФ.

4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности».

5. ФСО №1.

6. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Составить договор на оценку объекта оценки, включив в него следующее:

* Название вида документа (Договор);
* Дата;
* Место составления или издания;
* Заглавие к тексту (вид договора);
* Преамбула (наименование сторон, которые заключают договор, должности, фамилии, инициалы особ, которые подписывают договор и обозначение их полномочий);
* Предмет договора;
* Права и обязанности сторон;
* Особые условия;
* Ответственность за неисполнение условий договора;
* Порядок разрешения споров;
* Срок действия договора;
* Прочие условия;
* Подписи и печати сторон.

ДОГОВОР № --------------

О ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

г. « \_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», именуемое в дальнейшем «Оценщик», в лице Генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Оценщик обязуется по заданию Заказчика провести оценку имущества, именуемого в дальнейшем «Имущество», а Заказчик обязуется оплатить проведение оценки.

1.2. Основание заключения настоящего Договора: Статья 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.3. Цель оценки: для целей совершения сделки купли-продажи.

1.4. Вид определяемой стоимости Имущества: рыночная стоимость.

1.5. Описание объекта оценки:

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

2.1. Оценщик является аккредитованным при профессиональной саморегулируемой общественной организации «Российское общество оценщиков» и является участником Некоммерческого Партнерства «Партнерство РОО».

2.2. Оценщик имеет в штате двух физических лиц, членов профессиональной саморегулируемой общественной организации «Российское общество оценщиков»:

■

■

2.3. Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОСАО «РЕСО-Гарантия». Объектом по данному виду страхования являются не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Оценщика, связанные с возмещением причиненного им в результате проведения оценочной деятельности вреда имущественным интересам третьих лиц. Гражданская ответственность физических лиц - Оценщиков в штате ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» ( ) застрахована в ОСАО «РЕСО-Гарантия».

2.4. Оценщик является работодателем надлежащих профессиональных оценщиков, признанных таковыми по результатам проведенной в установленном порядке процедуры официальной аттестации.

2.5. Оценщик имеет в своем штате специалистов, обладающих документами об образовании, подтверждающими получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Заказчик имеет право:

3.1.1. Запрашивать у Оценщика информацию о требованиях законодательства об оценочной деятельности в объеме, достаточном для разрешения вопросов, касающихся надлежащего исполнения настоящего Договора.

3.1.2. Требовать у Оценщика предоставления лицензии на осуществление оценочной деятельности.

3.2. Заказчик обязан:

3.2.1. Предоставить Оценщику в полном объеме документацию, необходимую для проведения оценки Имущества в срок, указанный в п. 5.2. настоящего Договора. Объем, состав, вид и характер документации, указанной в настоящем пункте, определяется Оценщиком.

3.3. Оценщик имеет право:

3.3.1. Выбирать и применять самостоятельно методы проведения оценки Имущества в соответствии со стандартами и правилами проведения оценки: «Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества», принятые Всероссийской конференцией Общества оценщиков 14 июля 1995 года в г. Москве; Международными стандартами оценки МСО 1-4 (Международный комитет по стандартам оценки имущества (МКСОИ AssociationofMasterAppraisal)). Предпринимать необходимые действия с целью проверки достоверности и полноты сведений, содержащихся в документах, имеющих отношение к настоящему Договору.

3.4. Оценщик обязан:

3.4.1. Провести оценку Имущества на основании и с учетом предоставленных Заказчиком документов, а также собранной самостоятельно информации.

3.4.2. Привлекать в случае необходимости к участию в проведении оценки Имущества иных оценщиков либо других специалистов и экспертов, без получения разрешения на указанные действия со Стороны Заказчика и без его уведомления.

3.4.3. Соблюдать при проведении оценки Имущества требования Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также принятых на его основе нормативных правовых актах Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

3.4.4. По окончании проведения оценки Имущества предоставить Заказчику отчет об оценке Имущества, содержащий сертификат качества оценки, ограничительные условия и допущения, описание процедуры оценки, расчет стоимости Имущества Заказчика, а также отвечающий иным требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

3.4.5. По окончании проведения оценки Имущества вернуть полученные от Заказчика в соответствии с п. 3.2.1. настоящего Договора документы.

3.4.6. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность любой информации, связанной с исполнением Договора, и не раскрывать ее третьим лицам, за исключением лиц, указанных в п.3.4.2. настоящего Договора, без предварительного письменного согласия Заказчика в период действия настоящего Договора и до момента, когда указанная информация станет общедоступной.

4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стоимость услуг по настоящему Договору составляет\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. НДС не облагается (глава 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации, Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 439 от 23 мая 2003 г.).

4.2. Оплата производится не позднее 3 (трех) рабочих дней в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет Оценщика, указанный в пункте 8 настоящего Договора на основании счета, выставленного Оценщиком.

4.3. Размер стоимости услуг по проведению оценки Имущества не зависит от итоговой величины стоимости Имущества.

5. СРОКИ И УСЛОВИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Оценщик приступает к проведению оценки Имущества не позднее 2 (Двух) рабочих дней от даты заключения настоящего Договора, при условии выполнения требований пп. 3.2.1.. настоящего Договора.

5.2. Предоставление информации, указанной в п. 3.2.1. настоящего Договора осуществляется Заказчиком в согласованный с Оценщиком срок.

5.3. Отчет об оценке Имущества Оценщик предоставляет Заказчику не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты начала выполнения работ по настоящему Договору, при условии соблюдения Заказчиком требований пп.3.2.1. настоящего Договора.

5.4. Срок, в течение которого Заказчик рассматривает и обсуждает результаты оценки Имущества, представленные на его рассмотрение Оценщиком, не включается в срок исполнения последним своих обязательств по настоящему Договору.

5.5. Надлежащим исполнением Заказчиком своих обязанностей по настоящему Договору является оплата услуг Оценщика, а также выполнение иных условий, предусмотренных настоящим Договором.

5.6. Надлежащим исполнением Оценщиком своих обязанностей по настоящему Договору является своевременное составление в письменной форме и передача Заказчику отчета об оценке Имущества.

5.7. Настоящий Договор может быть пролонгирован Оценщиком в одностороннем порядке в случае несвоевременного предоставления информации Заказчиком, требуемой согласно п. 5.1. настоящего Договора, на период предоставления документов.

5.8. После взаимного выполнения обязательств по настоящему Договору Стороны составляют акт сдачи-приемки услуг.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно является следствием обстоятельств непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, военные действия, изменение финансово-экономической и политической обстановки в РФ и пр.) Срок исполнения условий, предусмотренных настоящим Договором, пролонгируется на период действия указанных обстоятельств в безакцептном порядке.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить об этом другую Сторону в течение 2 (Два) рабочих дней с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы. Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права считать их определенной причиной невыполнения условий настоящего Договора.

6.3. Заказчик принимает на себя ответственность за непредставление или предоставление не соответствующей действительности информации либо искаженной информации (в том числе документации, предусмотренной п. 3.2.1. настоящего Договора), имеющей отношение к проведению оценки Имущества, а также за несвоевременное предоставление необходимой информации, повлекшее ненадлежащее исполнение Оценщиком своих обязательств или нарушение прав третьих лиц.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все споры и разногласия по настоящему Договору, по которым Стороны не могут прийти к соглашению путем переговоров, разрешаются в Арбитражном суде г. Москвы.

7.2. Все соображения, условия, соглашения и намерения Сторон, сформулированные ими в ходе предварительного обсуждения до заключения настоящего договора и не включенные в текст договора, Стороны признают ничтожными.

7.3. Моментом получения лицом, направившим оферту по заключению сделки (сделок),

предусмотренных настоящим Договором, ее акцепта является момент подписания настоящего Договора Сторонами либо совершение Стороной иных консенсуальных действий, направленных на исполнение условий настоящего Договора.

7.4. Дополнения, изменения и расторжение настоящего Договора действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

7.5. Все работы (услуги), стоимость которых не предусмотрена настоящим Договором, оплачиваются Заказчиком отдельно по согласованию Сторон.

7.6. До момента заключения настоящего Договора, Оценщик предоставил, а Заказчик ознакомился со следующей информацией и документами:

7.6.1. Информацией о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки.

7.7. Настоящий Договор состоит из 4 (Четырех) листов, составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7.8. Стороны уведомляют друг друга в случае изменения собственного наименования, места нахождения, банковских реквизитов, в течение 2 (Два) рабочих дней с момента соответствующего изменения.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Какие документы являются основанием для осуществления оценочной деятельности?

3. Какие нормативные правовые акты определяют требования к документам на оказание услуг оценочной деятельности?

4. Как соотносятся требования Гражданского кодекса, Федерального закона и федеральных стандартов?

**Практическое занятие № 7.**

**Составление задания на оценку.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цель и задача практического занятия:**

Цель: изучить практические вопросы темы «Информация об основных понятиях оценочной деятельности».

Задачи:

- изучить требования законодательства РФ основания для осуществления оценочной деятельности, условия и порядок оформления взаимоотношений с заказчиком,

- научиться составлять документы, являющиеся основанием для проведения оценочных работ.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:

- методические рекомендации по выполнению практического задания,

- образцы задания на оценку объекта недвижимости.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.

2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

3. Гражданский кодекс РФ.

4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности».

5. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Составить техническое задание на оценку, включив в него следующее:

* Название документа (техническое задание);
* Преамбула (наименование сторон, которые составляют задание, должности, фамилии, инициалы особ, которые составляют задание и обозначение их полномочий, основание для составления технического задания (номер, дата договора));
* Объект оценки;
* Цель оценки;
* Вид определяемой стоимости;
* Дата оценки;
* Сведения об объекте оценки;
* Требования к проведению оценки;
* Требования к отчету об оценке;
* Заключительные положения;
* Подписи сторон.

Таблица 1 - Техническое задание на оценку объекта недвижимости (образец)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Г. 20.12.2021г.** | | |
| №п/п | Наименование | Характеристика |
| 1 | Заказчик оценки: | ООО «ХХ», ИНН ;адрес: |
| 2 | Объект оценки | здание конторы |
| 3 | Местоположение объекта оценки | г. НБогородицк, ул. , |
| 4 | Краткая характеристика  объекта оценки: | одноэтажное отдельно стоящее кирпичное здание с ж/б перекрытием,  общей площадью 520 кв.м;  на дату оценки используется в качестве административного здания |
| 5 | Собственник объекта  оценки | ООО «ХХ», ИНН ;  адрес: |
| 6 | Балансодержатель  объекта оценки | ООО «ХХ», ИНН ;  адрес: |
| 7 | Балансовая (остаточная)  стоимость объекта | 3 000 000 руб. |
| 8 | Инвентарный номер объекта по бухучету | 10000 |
| 9 | Сведения о земельном участке, относящемся к объекту оценки | земельный участок площадью 750 кв.м |
| 10 | Зарегистрированные права | земельный участок - право собственности;  улучшения - право собственности |
| 11 | Цель оценки | определение рыночной стоимости объекта оценки |
| 12 | Задача оценки | использование результатов оценки для внесения имущества в качестве залога |
| 13 | Дата проведения оценки: |  |
| 14 | Требования к проведению оценки | оценка производится в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ФСО№3»Требования к отчету об оценке» |
| 15 | Требования к отчету об оценке | результатом работ по оценке является письменный отчет об оценке, выполненный на бумажном носителе, передаваемый заказчику в 1 экз.; отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| 16 | Дата завершения работ | отчет об оценке передается заказчику не позднее 10 дней от начала работ; началом работ считается дата передачи оценщику комплекта документов, необходимых для оценки |
| 17 | Заключительные  положения | любые дополнения, изменения и приложения к настоящему техническому заданию действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон |

Заказчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Оценщик\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы**

1. Что является основанием для проведения оценки?
2. Обязательные элементы договора на проведение оценки объекта оценки?
3. Стороны договора.

**Практическое занятие № 8.**

**Оформление договора с заказчиком. Постановка задания на оценку объекта недвижимости.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цель и задача практического занятия:**

Цель: изучить практические вопросы темы «Оформление договора, задания на оценку стоимости объекта».

Задачи:

- ознакомиться с основными положениями Гражданского кодекса РФ по договору,

- научиться составлять договор и задание на оценку.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:

- методические рекомендации по выполнению практического задания,

- образцы задания на оценку объекта недвижимости.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.

2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

3. Гражданский кодекс РФ.

4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности».

5. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

Исходные данные для составления задания на оценку:

* соответствии с договором между ООО «КонсалтПлюс» (в лице генерального директора Петрова М.К.) и гражданином Ивановым А.Б. будет проведена оценка объекта недвижимого имущества – однокомнатной квартиры площадью 35 кв.м., находящейся на 2 этаже 5-этажного жилого дома. Квартира находится в собственности гражданина Иванова А.Б. Адрес объекта: г. Богородицк ул. Ленина д. 53 кв. 2.

Оценка будет выполнена с целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости. Назначение оценки – для залога в обеспечение ипотечного кредита. Оценка будет произведена в срок с 05.05.20\_\_г. по 08.05.20\_\_г. Планируемая дата оценки – 06 мая 20\_\_ г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Вопросы | Содержание |
| 1 | Объект оценки и его местоположение |  |
| 2 | Имущественные права на объекты оценки |  |
| 3 | Цель оценки |  |
| 4 | Предполагаемое использование результатов оценки |  |
| 5 | Вид стоимости |  |
| 6 | Дата оценки |  |
| 7 | *Дата подписания договора* |  |
| 8 | Срок проведения оценки |  |
| 9 | *Срок сдачи работ* |  |
| 10 | Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка |  |
| 11 | *Характер текущего использования объекта* | использование под ремонтно-стояночный боксдля автотранспорта |
| 12 | *Номер договора* |  |
| 13 | Заказчик |  |
| 14 | Реквизиты заказчика |  |
| 15 | Оценщик |  |
| 16 | Реквизиты оценщика |  |
| 17 | *Величина (процент) предоплаты* |  |
| 18 | *Величина (процент) пени за нарушение сроков сдачи работ оценщиком и сроков оплаты работ заказчиком* |  |
| 19 | *Стоимость работ* |  |

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы**

1. Кто является сторонами-участниками данного договора, в лице кого они выступают и на основании чего действуют?
2. Каковы основные пункты данного договора?
3. Что является предметом договора?
4. Что является результатом выполнения работ по настоящему договору?
5. Какова цель проведения оценки?
6. Какой документ подписывают стороны после окончания выполнения работ?
7. Каковы права и обязанности сторон?
8. Какие три подхода к оценке обязан использовать оценщик?
9. На какую информацию не распространяются обязательства оценщика по сохранению конфиденциальности?
10. Каков порядок расчетов по данному договору?
11. Что является датой начала выполнения работ?
12. Какое необходимое условие принято для окончания выполнения работ?
13. За что несут ответственность заказчик и оценщик?
14. Какая ответственность установлена за нарушение сроков выполнения работ и сроков оплаты по договору?
15. Какие особые условия отражены в договоре?
16. Как могут повлиять на соблюдение условий договора форс-мажорные обстоятельства?
17. Что относится к основным реквизитам сторон?

**Практическое занятие № 9.**

**Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки недвижимости.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цель и задача практического занятия:**

Цель: изучить факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Задачи:

* закрепить знания о факторах, влияющих на стоимость оценки объекта оценки;
* закрепить умение определять факторы, оказывающие влияние на увеличение/уменьшение стоимости объекта оценки.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:

- методические рекомендации по выполнению практического задания,

- образцы задания на оценку объекта недвижимости.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.

2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

3. Гражданский кодекс РФ.

4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности».

5. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

* 1. Заполнить таблицу «Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».

Таблица 1 - Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

|  |  |
| --- | --- |
| Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки | Составляющие фактора |
| Политические |  |
| Экономические |  |
| Архитектурно-строительные |  |
| Социально-культурные |  |
| Демографические |  |
| Природно-географические |  |
| Научно-технические |  |

**2.** Отнесите факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, к трем различным иерархическим уровням:

1. Первый уровень —

2. Второй уровень —

3. Третий уровень —

**3.**При ликвидации экологического загрязнения оценщик принимает во внимание стоимость следующих видов работ:

1.

2.

3

1. При оценке земельного участка должен определиться самый оптимальный вариант его использования. Для этого изучается ряд факторов. Изучаются все варианты предполагаемого использования. Назовите показатели, которые при этом учитываются.
2. Опишите внешние и внутренние улучшения земельного участка.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы**

1. В чем суть принципа наилучшего и наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной?
2. Что представляет собой анализ наилучшего и наиболее эффективного использования?
3. Какова последовательность выполнения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования?
4. Как производится анализ наилучшего и наиболее эффективного использование земли, как свободной?
5. Как производится анализ наилучшего и наиболее эффективного использование земельного участка с улучшениями?

**Практическое занятие № 10.**

**Обследование объекта недвижимости, определение его состояния.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цель и задача практического занятия:**

Цель: закрепить теоретические знания по теме «Информация об объекте оценки и её анализ».

Задача: научиться осматривать объект с целью определять степени износа и давать полное описание объекта оценки.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:

- методические рекомендации по выполнению практического задания,

- образцы задания на оценку объекта недвижимости.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.

2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

3. Гражданский кодекс РФ.

4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности».

5. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

Провести комплекс мероприятий по определению технического состояния строительных конструкций и инженерных сетей здания или сооружения, при обследовании выявить дефекты. Обследование основных строительных конструкций зданий и их частей выполнять последовательно:

1. подготовительные работы к проведению обследования:

А) ознакомиться с объектом обследования, которое включает в себя исследование объемно-планировочных и конструктивных решений, ознакомление с отчетами по инженерно-геологическим изысканиям;

Б) изучение проектной документации на объект обследования;

В) составление методики проведения работ на основании полученных от заказчика технических условий.

2. предварительное обследование (визуальное) включает в себя:

- осмотр объекта;

- визуальное обследование строительных конструкций здания;

- ознакомление с проектной и исполнительной документацией;

- выполнение обмерных работ;

- выполнение прикидочных поверочных расчетов некоторых конструкций;

- ориентировочную оценку состояния конструкций и объекта в целом;

- разработку плана дальнейших работ по обследованию здания;

- составление заключения по результатам предварительного обследования здания.

3. выполнение детального обследования состояния здания:

- выборочным (испытывается неразрушающим и разрушающим методом часть конструктивных элементов);

- сплошным (испытываются все конструктивные элементы). Проводится в случаях, когда:

- отсутствует проектная документация;

- имеются дефекты, снижающие несущую способность конструкций;

- в однотипных конструкциях неодинаковы свойства материалов, условия нагружения, действия агрессивной среды.

Исследуемый объект располагается по адресу Тульская область, г.Богородицк, ул.Совхоз-техникум, стр. 2 а. Общий вид объекта приведен на рисунке 1.

|  |  |
| --- | --- |
| Вариант 1. | Вариант 2. |
| I:\лекции по оценке\XXXL.jpg | I:\лекции по оценке\0037585_4425138.jpg |

Рисунок 1 - Общий вид здания

Таблица 1 - Характеристика местоположения объекта оценки

|  |  |
| --- | --- |
| Показатель | Описание или характеристика показателя |
| Район |  |
| Адрес |  |
| Преобладающая застройка микрорайона |  |
| Транспортная доступность |  |
| Обеспеченность общественным транспортом |  |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (5-15 минут ходьбы) |  |
| Обеспеченность района социальной инфраструктурой |  |
| Состояние прилегающей территории |  |

Таблица 2 - Общая характеристика здания

|  |  |
| --- | --- |
| Показатель | Описание или характеристика показателя |
| Тип здания |  |
| Материал наружных стен |  |
| Материал перекрытий |  |
| Наружная отделка |  |
| Техническое обеспечение здания |  |
| Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж |  |
| Количество этажей в здании |  |
| Площадь общая, кв. м |  |
| Внутренняя отделка |  |

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы**

1. Какие документы являются основанием для проведения оценки?
2. Каковы основные цели и задачи оценщика при осмотре объекта оценки?
3. Какую основную информацию необходимо изложить при описании объекта оценки в процессе составления отчета об оценке?
4. По каким основным направлениям происходит описание объекта?

**Практическое занятие № 11.**

**Классификация информации об объекте оценки, её количественные и качественные характеристики.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цель и задача практического занятия:**

Цель: закрепить умение проводить сбор информации об объекте оценки, анализировать полученную информацию, классифицировать по количественным и качественным характеристикам.

Задача:

- изучить требования к составу и содержанию информации об объекте оценки;

- научиться проводить классификацию информации об объекте оценки;

- научиться собирать информацию об объекте оценки;

- научиться анализировать информацию на ее достоверность.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:

- методические рекомендации по выполнению практического задания,

- образцы задания на оценку объекта недвижимости.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.

2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

3. ФЗ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»

4. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

6. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России

7. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

* 1. Составить схему «Информация, необходимая для проведения процесса оценки объекта недвижимости»
  2. Собрать по оцениваемому внешнюю информацию: общую и специальную.
  3. Сформировать массив внешней информации.
  4. Сформировать массив внутренней информации.

1. Провести визуальный осмотр объекта недвижимости по следующему принципу:

• провести фотографирование всего объекта, а также отдельных его частей, блоков, этажей, помещений и т.д.;

• зафиксировать все виды повреждений и дефектов, (например, образование трещин, места фильтрации воды в подземных сооружениях, провалы грунта, изъяны в отделке, отсыревание стен и т.д.)

1. Описать объект оценки

А) Описание земельного участка и прилегающих территорий:

• размеры земельного участка;

• форма земельного участка;

• рельеф и почвы;

• землепользование.

Б) Описание здания (сооружения):

• наименование объекта;

• год постройки;

• дату последнего капитального ремонта;

• общую площадь;

• полезную площадь;

• количество этажей;

• описание состава помещений с указанием площади, количества, например, номеров в гостинице, посадочных мест в ресторане и т.д.;

• описание основных конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы**

1. Описать требования к составу и содержанию информации об объекте оценки.

2. Рассказать классификацию информации об объекте оценки.

3. Опишите механизм сбора информации об объекте оценки.

**Практическое занятие № 12**

**Сбор необходимой внешней и внутренней информации об объекте недвижимости.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Информация об объекте оценки и её анализ».

**Задачи:**

**-** изучить специфику, структуру и функции рынков недвижимости,

- научиться классифицировать рынок недвижимости,

- уметь определять факторы, влияющие на конкретный рынок недвижимости.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.

2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

3. ФЗ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»

4. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

5. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

* 1. Составить схему об этапах сбора внешней информации об объекте недвижимости.
  2. Составить схему об этапах сбора внутренней информации об объекте недвижимости.
  3. Перечислить основные источники внешней и внутренней информации.
  4. Собрать и обработать информации о функционировании сегмента рынка недвижимости.
  5. Описать сегмента рынка недвижимости в трех направлениях: анализ спроса, анализ предложения, анализ взаимодействия спроса и предложения, класс объектов, местоположение, площадь и т.п, включающая характеристику сегмента рынка, динамику цен (арендных ставок) в сегменте, уровень затрат на строительство. Помимо качественного анализа обзор должен содержать количественные данные, подкрепляющие сделанные аналитические выводы. В рамках обзора дается прогноз перспектив развития рассматриваемого сегмента рынка.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

* 1. Перечислите основные направления анализа рыночной ситуации.
  2. Что должен отражать обзор сегмента рынка?
  3. В каких направлениях проводится анализ и описание сегмента рынка недвижимости?
  4. Каково значение анализа рынка, к которому относится объект оценки?
  5. Назовите структуру, классификацию рынка недвижимости?
  6. Каковы факторы, влияющие на соответствующий рынок недвижимости, возможность их использования на практике?
  7. Интернет как источник информации о функционировании различных сегментов рынка недвижимости.

.

**Практическое занятие № 13**

**Сбор необходимой внешней и внутренней информации об объекте оценки.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Понятие кадастра и краткие исторические сведения о возникновении и развитии кадастра».

**Задачи:**

- изучить перечень необходимой информации, источники, статус информации и порядок ее получения и использования для оценки объекта;

- научиться использовать источники информации, определять необходимый и достаточный уровень и объем информации.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
2. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Проанализировать правоустанавливающие документы на объект недвижимости.

2. Составить перечень документов, необходимых для оценки различных видов недвижимости: жилой, коммерческой и др.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Какие правоустанавливающие документы на объект недвижимости вы знаете?
2. Как оценщик может получить эти документы?
3. Что говорят нормативно-правовые акты о роли документов на недвижимость при проведении оценки?

**Практическое занятие № 14**

**Сбор и обработка информации об объектах аналогах. Определение базы оценки объекта недвижимости.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Понятие кадастра и краткие исторические сведения о возникновении и развитии кадастра».

**Задачи:**

- изучить более глубоко механизм сбора и обработки информации об объектах аналогах;

- изучить более глубоко определение базы оценки объекта недвижимости.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
3. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
4. ФЗ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ».
5. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Составить кроссворд из 35-40 слов.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Каков механизм сбора и обработки информации об объектах аналогах.
2. Как определяется база оценки объекта недвижимости.

**Практическое занятие № 15**

**Формирование массива внешней информация для оценки недвижимости.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Понятие кадастра и краткие исторические сведения о возникновении и развитии кадастра».

**Задачи:**

- изучить более глубоко формирование массива внешней информация для оценки недвижимости.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
3. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
4. ФЗ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ».
5. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Составить схему по критериям источников информации и их характеристикам не менее 5.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Расскажите, как формируется массив внешней информация для оценки недвижимости.

**Практическое занятие № 16**

**Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Принципы оценки недвижимости».

**Задачи:**

– научиться определять наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости

- знать варианты альтернативного наиболее продуктивного использования оцениваемой собственности, технологию и случаи применения анализа, уметь организовать и провести анализ наиболее эффективного использования объекта.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
3. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
4. ФЗ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ».
5. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Провести анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Имеется земельный участок 100 х 100 м. Схема зонирования разрешает использовать участок одним из способов:

1 - строительства многоквартирного дома;

2 - разбивки на участки под строительство коттеджей;

3 - размещения на участке склада стройматериалов.

Необходимо выбрать вариант наилучшего использования земельного участка, исходя из имеющейся информации по приведенным ранее способам:

1. Многоквартирный дом рассчитан на 70 квартир. Стоимость одной квартиры – 12тыс. у.е., расходы на строительство составят 590 тыс. у.е;

2. Количество возможных участков 30. Стоимость участка под жилищную застройку составит - 5 тыс. у.е. Затраты в оплату юридических и инженерных услуг на разбивку участков составят 30 тыс. у.е.;

3. Общая площадь склада - 9,5 тыс. м2, чистый доход от продажи 1 м2 составит 40 у.е., расходы на строительство забора - 65 тыс. у.е.

Чтобы выбрать вариант наилучшего использования земельного участка необходимо рассчитать доход, приносимый каждым вариантом использования.

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):**ЧОД = ДВД - О Р**

1. Рассчитаем доход от строительства многоквартирного дома:

**Ккв** - количество квартир в строящемся доме;

**Ск**- стоимость одной квартиры;

**Зстр** - затраты на строительство многоквартирного дома.

2. Рассчитаем доход от раздела на участки под жилищную застройку:

**Ку**- количество участков под жилищную застройку;

**Су**- стоимость одного участка;

**Зу**- оплата юридических и инженерных услуг на разбивку участков.

3. Рассчитаем доход от строительства склада:

**Sc** - площадь склада;

**Ц** - доход от продажи 1 м2 складской площади;

**Зскл**- затраты на строительство забора для склада.

1. Имеется земельный участок 100\*100 м. Схема зонирования разрешает использовать участок одним из 4 способов:
2. Строительство многоквартирного дома
3. Разбивка на участки под строительство коттеджей
4. Размещение на участке склада стройматериалов
5. Организация на участке уличной торговли.

Необходимо выбрать вариант наилучшего использования исходя из имеющейся информации:

Многоквартирный дом на 65 квартир, 12 000\*Х у.е. за квартиру; минус 580 000\*Х у.е. на строительство;

Раздел на участки под жилищную застройку – 5 000\*Х у.е. за участок при количестве возможных участков 25; минус 25 000\*Х у.е. в оплату юридических и инженерных услуг на разбивку участков;

Склад – 30\*Х у. е. за кв. м. – чистый доход от продажи (площадь склада составит 9 500 кв. м.) минус 60 000\*Х у.е. на строительство забора;

Организация розничной торговли – 1100\*Х у.е. за фронтальный метр.

1. Отметить и обосновать наилучший и наиболее эффективный вариант использования. Вы были приняты для оценки участка земли в коммерческом зонировании небольшой фирмой. Зонирование разрешает, а физические характеристики участка идеальны для большого супермаркета, гостиницы, театра или сети торговых магазинов. Ваши исследования открыли следующую информацию (таблица 1).
2. Определить наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка общей площадью 500 кв. м., расположенного в 8-ой зоне градостроительной ценности г. Тулы. Участок находится в частной собственности(таблица 2).

Таблица1–Информация об объекте недвижимости

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект недвижимости | Стоимость новых улучшений,VВ | Чистый операционный доход,  NOI | Коэффициент капитализации для зданий,  RB | Коэффициент капитализации для земли,  RL | Стоимость земли,  VL | Стоимость объекта недвижимости в целом,VO |
| Супермаркет | 650 000\*Х $ | 105 000\*Х $ | 12 % | 10 % |  |  |
| Гостиница | 750 000\*Х $ | 126 000\*Х $ | 16 % | 10 % |  |  |
| Театр | 950 000\*Х $ | 130 000\*Х $ | 12 % | 10 % |  |  |
| Торговый магазин | 800 000\*Х $ | 105 000\*Х $ | 12 % | 10 % |  |  |

Таблица 2 – Информация об объекте недвижимости

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект недвижимости | Площадь возводимых зданий, кв. М. | Стоимость строительства зданий, $ / кв. М. | Чистый операционный доход, руб. NOI | Коэффициент капитализации для зданий, RB | Коэффициент капитализации для земли, RL | Стоимость здания, VВ | Стоимость земли, VL | Стоимость объекта недвижимости в целом, VO |
| Жилое здание | 7 000 | 200\*Х | 2 000 000\*Х | 23 % | 20 % |  |  |  |
| Офисное здание | 5 000 | 250\*Х | 2 700 000\*Х | 22 % | 20 % |  |  |  |
| Промышленное здание | 8 000 | 150\*Х | 1 800 000\*Х | 24 % | 20 % |  |  |  |

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Какие факторы учитываются при определении варианта наилучшего и наиболее эффективного использования? Под влиянием каких факторов эта ситуация может измениться.
2. Какой вариант использования объекта оценки будет являться наилучшим и наиболее эффективным?
3. Что означает критерий наиболее эффективного использования «физическая осуществимость»?
4. Что означает принцип наиболее эффективного использования?
5. Каков алгоритм проведения анализа наиболее эффективного использования?

**Практическое занятие № 17**

**Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: изучить факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

**Задачи:**

- ознакомиться с факторами, влияющими на стоимость недвижимости

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. ФЗ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ».
4. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Перечислите и охарактеризуйте факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

2. Дать определение понятиям: полезность, дефицитность и возможность отчуждаемости объектов и их условия.

1. Перечислите и охарактеризуйте подходы к анализу ЛНЭИ объекта оценки:
2. Перечислите и охарактеризуйте подгруппы условий наиболее эффективного использования.
3. При оценке земельного участка должен определиться самый оптимальный вариант его использования. Для этого изучается ряд факторов. Изучаются все варианты предполагаемого использования. Напишите показатели, которые при этом учитываются.
4. Опишите улучшения земельного участка (внешние и внутренние).

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. В чем суть принципа наилучшего и наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной?
2. Что представляет собой анализ наилучшего и наиболее эффективного использования?
3. Какова последовательность выполнения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования?
4. Как производится анализ наилучшего и наиболее эффективного использование земли, как свободной?

Как производится анализ наилучшего и наиболее эффективного использование земельного участка с улучшениями?

**Практическое занятие № 18**

**Принципы оценки недвижимости.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Принципы оценки недвижимости».

**Задача:**ознакомиться с основными принципами оценки недвижимости.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Изучить принципы оценки недвижимости и составить схему.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Как формулируется принцип полезности?

2. В каких случаях реализуется принцип замещения?

3. Что представляет из себя принцип предельной продуктивности?

4. Как формулируется принцип сбалансированности?

5. Что означает принцип разделения?

6. Какие принципы относятся к принципам, связанным с рыночной средой?

7. Как формулируется принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости?

8. Какие принципы относятся к принципам, основанным на представлениях пользователя?

9. Какие принципы относятся к принципам, связанным с объектами недвижимости?

10. Что означает принцип спроса и предложения?

**Практическое занятие № 19**

**Задачи на принципы оценки полезности, замещения, разделения.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Принципы оценки недвижимости».

**Задача:** изучить более глубокоизучить принцип наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости, научиться решать задачи на ЛНЭИ.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Стоимость вакантного участка земли 780 тыс. руб. Инвестору предлагаются несколько вариантов застройки этого участка. Возможно строительство жилого здания или строительство культурно-развлекательного комплекса, позволяющего получить рентабельность капитальных вложений 25%. Определить наиболее приемлемый вариант застройки для инвестора.

Таблица 1 - Данные о стоимости и затратах на строительство зданий

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Типы зданий, рекомендуемых для строительства | Ожидаемая цена продажи участка со зданием, тыс. руб. | Площадь здания, м² | Затраты на строительство, тыс. руб./м² |
| культурно-развлекательного комплекса | 35482 | 3412 | 8,0 |
| жилое здание | 32465 | 3165 | 8,1 |

1. Инвестор приобрел земельный участок стоимостью 750 тыс. руб. с целью его благоустройства и дальнейшего использования. Существует несколько вариантов его благоустройства:

Ожидаемая цена продажи участка со зданием, тыс. руб.:

Автостоянка –1 000 тыс. руб.

Аттракционов - 1400тыс. руб.

Кафе – 1300 тыс. руб.

Определить целесообразность проведения каждого из вариантов благоустройства исходя из принципа вклада.

**3**. Застройщик приобрел земельный надел, стоимостью 2500 тыс. руб. площадью 15,2 соток для строительства гаражного комплекса. Площадь общественной территории (дороги, территория, занятая инженерными сооружениями) – 5 м² на каждый гараж. При строительстве гаражей площадью 15 м² предполагаемая цена продажи составит 100 тыс. руб., а затраты на строительство каждого – 50 тыс. руб. При строительстве гаражей площадью 18 м² предполагаемая цена продажи составит 120 тыс. руб., а затраты на возведение 60 тыс. руб. на каждый гараж. При строительстве гаражей площадью 24 м² их цена реализации составит 140 тыс. руб., а затраты на строительство каждого – 75 тыс. руб. Определить наиболее прибыльный вариант разбивки земельного надела.

**4.**Стоимость складского помещения составляет 750 тыс. руб. Это помещение нуждается в ремонте и модернизации оборудования затраты на которые составят 275 тыс. руб. После произведенных улучшений рыночная стоимость склада составит предположительно 1250 тыс. руб. Определить вклад ремонта и модернизации оборудования в стоимость склада и целесообразность проведения этих улучшений.

**5**. Торговое помещение после продолжительного простоя нуждается в реконструкции, ремонте и оснащении современным торговым оборудование, пожарной и охранной сигнализацией. Текущая стоимость помещения составляет 450 тыс. руб. При последовательном внесении улучшений вклад каждого из них уменьшается на 3 % по сравнению с его вкладом на предыдущем этапе. Определить целесообразные улучшения.

Таблица 2 - Данные о возможных улучшениях торгового помещения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Содержание улучшения | Затраты на улучшение | Вклад улучшения, при условии его осуществления на 1 этапе |
| Реконструкция | 200 | 135 |
| Ремонт | 100 | 86 |
| Оснащение торговым оборудованием | 170 | 150 |
| Оснащение пожарной сигнализацией | 60 | 46 |
| Оснащение охранной сигнализацией | 50 | 35 |

1. Застройщик приобрел земельный надел, стоимостью 750 тыс. руб. площадью 150 соток для разбивки на дачные участки и строительства на них домов. Площадь общественной территории (дороги, территория, занятая инженерными сооружениями) – 1 сотка на каждый участок. При разбивке на участки площадью 9 соток, затраты на строительство одного дома составляют 40 тыс. руб., а ожидаемая стоимость продажи – 110 тыс. руб. При разбивке на участки площадью 5 соток, затраты на строительство одного дома уменьшаться на 5 тыс. руб., а ожидаемая стоимость продажи – 80 тыс. руб. Участки площадью 14 соток с домом будут продаваться за 165 тыс. руб. при затратах на строительство дома – 50 тыс. руб. Определить наиболее прибыльный вариант разбивки земельного надела.
2. Застройщик приобрел земельный надел, стоимостью 950 тыс. руб. площадью 1300 м² для строительства гаражей. Площадь общественной территории (дороги, территория, занятая техническими сооружениями) – 5 м² с каждого гаража. При строительстве гаражей размерами 4×6 м, затраты на строительство одного гаража составляют 30 тыс. руб., а ожидаемая стоимость продажи – 58 тыс. руб. При строительстве гаражей размерами 3×6 м, затраты на строительство каждого гаража уменьшаться на 3 тыс. руб., а ожидаемая стоимость продажи – 50 тыс. руб. Гаражи, размером 3×5 м будут продаваться за 40 тыс. руб. при затратах на строительство гаража – 20 тыс. руб. Определить наиболее прибыльный вариант разбивки земельного надела.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Расскажите механизм определения оценки полезности, замещения, разделения.

**Практическое занятие № 20**

**Задачи на принципы оценки спроса и предложения, конкуренции.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Принципы оценки недвижимости».

**Задачи:**

- изучить более глубоко понятие спрос, предложение, конкуренция на рынке недвижимости;

- изучить специфику, структуру и функции рынка недвижимости, уметь классифицировать рынок недвижимости, определять факторы, влияющие на конкретный рынок недвижимости;

- провести анализ динамики развития рынка недвижимости, тенденцию его развития.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Собрать и обработать информацию о функционировании сегмента рынка недвижимости.
2. Описать сегмент рынка недвижимости.

Содержательная часть анализа, проводится в трех направлениях: анализ спроса, анализ предложения, анализ взаимодействия спроса и предложения. При этом рассмотреть факторы для данного типа недвижимости: класс объектов, местоположение, площадь и т.п. Дать характеристику сегмента рынка, динамика цен (арендных ставок) в сегменте, уровень затрат на строительство. Помимо качественного анализа обзор должен содержать количественные данные, подкрепляющие сделанные аналитические выводы. В рамках обзора дается прогноз перспектив развития рассматриваемого сегмента рынка.

3. Рассчитать вариационные характеристики стоимости квартир выбранного сегмента и отразить их в таблице.

Таблица1 - Вариационные характеристики стоимости квартир на первичном рынке недвижимости города\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Число комнат | Период | Минимальная цена | Максимальная цена |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Сделать вывод о тенденциях стоимости квартир и их зависимости от количества комнат.

4. Построить графики фактической цены объектов недвижимости.

5. Прокомментировать выявленную тенденцию развития выбранного сегмента рынка недвижимости города.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Каково значение анализа рынка, к которому относится объект оценки?
2. Назовите структура, классификация рынка недвижимости?
3. Каковы факторы, влияющие на соответствующий рынок недвижимости, возможность их использования на практике?
4. Интернет как источник информации о функционировании различных сегментов рынка недвижимости.
5. Перечислите основные направления анализа рыночной ситуации.
6. Что должен отражать обзор сегмента рынка?
7. В каких направлениях проводится анализ и описание сегмента рынка недвижимости?
8. Спрос на рынке недвижимости.
9. Предложение на рынке недвижимости.
10. Факторы формирования спроса.
11. Экономические факторы формирования спроса.
12. Социальные факторы формирования спроса.
13. Природно-климатические факторы формирования спроса.
14. Факторы формирования предложения на рынке недвижимости.
15. Особенности формирования предложения на рынке недвижимости в краткосрочном периоде.
16. Особенности формирования предложения на рынке недвижимости в долгосрочном периоде.

**Практическое занятие № 21**

**Рынок недвижимости и его особенности.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Рынок недвижимости».

**Задача:** изучить более глубоко рынок недвижимости и его особенности.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Хан О.К., Иванов В.В. Управление недвижимостью. М.: «Инфра-М», 2018.
2. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. М.: Финансы и статистика, 2017.
3. Гражданский кодекс РФ.
4. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними» от 21.07.97 № 122-ФЗ.
5. Комментарии к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними».
6. Закон РФ «Об административной ответственности предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства».
7. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Ответить письменно на следующие вопросы:

Рынок недвижимости: сущность, объекты и субъекты рынка.

Законодательная и нормативная база развития отечественного рынка недвижимости.

Особенности и закономерности рынка недвижимости.

Инфраструктура и механизм функционирования рынка недвижимости.

Спрос и предложение: механизм регулирования.

Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости.

Особенности рынка недвижимости в системе рынков.

Спрос и предложение на рынке недвижимости.

Инфляционные процессы и капитальные вложения в недвижимость.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Рынок недвижимости в рыночной экономике.
2. Связь рынка недвижимости с финансовым рынком и реальной экономикой.
3. Национальные особенности рынков недвижимости.
4. Региональная экономика и рынок недвижимости.
5. Физические и юридические особенности недвижимости и их влияние на функционирование рынка недвижимости.
6. Трансакционные издержки и проблема ликвидности на рынке недвижимости.
7. Локальность рынка недвижимости.
8. Цикличность рынка недвижимости и связь с цикличностью развития реальной экономики и финансового рынка.
9. Рынок недвижимости как несовершенный рынок.
10. Следствия несовершенства рынка недвижимости.
11. Основные принципы сегментации рынка недвижимости.
12. Первичный и вторичный рынки недвижимости и их взаимодействие.
13. Рынки капиталов и товаров на рынке недвижимости жилой и коммерческой недвижимости.
14. Рынок продаж и рынок аренды.
15. Особенности с отдельными видами недвижимости.
16. Назовите основные этапы жизненного цикла недвижимости.
17. Особенности первого этапа (создание объекта недвижимости) жизненного цикла недвижимости.
18. Особенности второго этапа (оборот прав на объект недвижимости) жизненного цикла недвижимости.
19. Особенности третьего этапа (управление объектами недвижимости) жизненного цикла недвижимости.
20. Особенности четвертого этапа (ликвидация объекта недвижимости) жизненного цикла недвижимости.
21. Особенности функционирования рынка недвижимости.
22. Классификация рынков недвижимости.

**Практическое занятие № 22**

**Особенности функционирования рынка недвижимости.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Рынок недвижимости».

**Задача:**

-изучить функции рынка недвижимости.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Составить схему общих и специальных функций рынка недвижимости

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Функции рынка недвижимости.
2. Основные задачи государства по развитию рынка недвижимости.
3. Методы государственного регулирования рынка недвижимости.

**Практическое занятие № 23**

**Расчет периода окупаемости.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Рынок недвижимости».

**Задачи:**

- изучить более глубоко понятие срок окупаемости;

- изучить более глубоко механизм определения срока окупаемости объекта недвижимости.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Проанализируйте рынок недвижимости г. Богородицка и г. Тулы, собрать сведения в таблицу 1.
2. По приведенным после таблицы формулам рассчитайте рентабельность (доходность) и срок окупаемости каждого объекта недвижимости.
3. Сведите все данные в таблицу «Средняя эффективность инвестиций в недвижимость г. Богородицка и г. Тулы».
4. Сделайте выводы об эффективности инвестиций в различные виды недвижимости в г. Богородицке и г. Туле.

Таблица 1- Средняя эффективность инвестиций в недвижимость г. Богородицка и г. Тулы

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид недвижимости | Средняя цена  покупки 1 м2, руб. | Средний доход от 1 м2, руб./год | Средняя рентабельность, % | Средний срок окупаемости, лет |
| Офисная недвижимость |  |  |  |  |
| Коммерческая  недвижимость |  |  |  |  |
| Производственные  помещения |  |  |  |  |
| Складские помещения |  |  |  |  |

Стоимость объекта недвижимости

Срок окупаемости, лет =

Поступления от аренды, в год

Поступления от аренды, в год

Доходность, % =

Стоимость объекта недвижимости

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Раскройте понятия срок окупаемости и доходность.

**Практическое занятие № 24**

**Расчет текущей стоимости доходов и индекса доходности.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Рынок недвижимости».

**Задачи:**

- изучить более глубоко понятие текущей стоимости доходов и индекса доходности;

- изучить методику расчета текущей стоимости доходов и индекса доходности.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Определить рентабельность инвестиций по следующей формуле:

ROI (returnoninvestment - рентабельность инвестиций) = годовой доход от аренды / вложенные деньги \* 100

Если, мы тратим 2 000 000 руб. на покупку студии (площадь 25 м2 по цене 8000 руб/м2). Отделка под ключ обходится нам дополнительно в 300 000 руб. Общая стоимость инвестированных денег получается 2 300 000 руб.Мы сдаем недвижимость за 15 тыс. руб. ежемесячно. Эксплуатационные расходы в виде платы за коммунальные услуги находятся на стороне арендодателя.

1. Определить рентабельность инвестиций по следующей формуле:

ROE (ReturnonEquity - рентабельность собственного капитала), которая определяет доходность вложенного капитала:

ROE = годовой доход от аренды / инвестированный капитал \* 100.

Кредит на покупку и отделку студии составил 2 300 000 руб. Оставшиеся триста тысяч берутся из собственных ресурсов и является стоимостью вложенного капитала. Платеж в месяц составляет 7,5 тыс. руб. в месяц. Доходы от сдачи квартиры 7 500 рублей.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Как определить рентабельность инвестиций?
2. Расскажите методику расчета рентабельности инвестиций.

**Практическое занятие № 25**

**Расчет внутренней ставки доходности.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Рынок недвижимости».

**Задачи:**

- изучить более глубоко понятие доходность недвижимости;

- изучить методику расчета внутренней ставки доходности.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Рассчитаем внутреннюю ставку доходности по проекту «Земля» Затраты – 1 млн 200 тыс руб, доходы – 50, 200, 450, 500, 600 тыс руб, ставка дисконтирования 5%.
2. Собственник приобрел однокомнатную квартиру с косметическим ремонтом за 6 млн руб и вложил в нее еще 300 тыс. руб на меблировку. Квартиру он сдал за 35 тыс. руб в месяц.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

* 1. Что такое внутренняя норма доходности?

**Практическое занятие № 26**

**Расчет нормативного срока службы зданий.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Типология объектов оценки».

**Задачи:**

- изучить более глубоко понятие срок службы зданий;

- изучить методику расчета нормативного срока службы зданий.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

Оптимальный срок службы здания определяется по формуле:

где*tp*- минимальное значение межремонтного срока службы материала;

а- первоначальная стоимость 1 кв.м площади здания, руб;

- коэффициент зависимости стоимости ремонта от его порядкового номера

μ =

гдеm-количество ремонтов за весь срок службы

*K = 2*

где*K*- средние затраты на проведение капитального ремонта, руб

*кi* - затраты на 1 кв.м ремонта отдельных элементов, руб;

*тi* - значение порядкового номера ремонта определенного материала;

*F*- площадь здания, м2.

Объемы работ сводим в таблицу 1.

1. Определить оптимальный срок службы шестиэтажного панельного 2-х подъездного жилого здания с размерами в плане 42\*12м. Группа капитальности - I. Общая площадь - 2800м2. Размер панели 3\*3 м. Размеры лестничной клетки в плане 3\*6 м. Первоначальная стоимость 1 кв.м площади здания 68500 руб.

**Решение:**

1. Определяем объем ремонтных работ, заносим данные в таблицу 1.
2. **Находим площадь полов.** За площадь всех полов принимаем общую площадь. В здании имеются полы линолеумные, составляющие 68 % от площади всех полов, и цементные, составляющие 32 %.

Общая площадь пола *Бпола* = 2800м2 - 100 %

А) Площадь линолеумных полов:

Б) Площадь бетонных полов составляет: *8ц* =2800-0,32=896 м2

3.**Площадь кровли** рассчитываем, как произведение длины на ширину здания плюс величина уклона, условно принимаемая за 3 % от площади плоской кровли.

*Sкровли* = 42-12-3% *S=* 520 м2

1. **Герметизация стыков.** Перед этим определяем длину швов между стеновыми панелями для расчета необходимого количества герметика. Общая длина вычисляется как сумма длин всех горизонтальных и вертикальных стыков фасадов.

*Lem*=42-(7 + 7) + 18 • (15 + 15 + 5 + 5) + 12 • (7 + 7) =1476 *м*

1. **Окраска фасадов.** Для расчета необходимого количества материалов необходимо определить площадь всех стен здания без проемов (окна, двери входные и балконные).

В данном здании 3 типа окон с размерами 1,5 м\*1,5 м; 1,5 м\*0,8 м; 0,6 м\*1,5 м. Размеры входной двери 2,4 м\*1,5 м, балконной двери - 2,4м\*0,9 м.

Sфасада=(42+12)·2·18-Sок–Sдв

Sдв=2,4·1,5·2+2,4·0,9·44=102,24 м2

Sок=1,5·1,5·112+1,5·0,8·44+1,5·0,6·20=322,8 м2

Sфасада=1944–322,8–102,24=1518,96 м2**Отделка лестничных клеток.** Для расчета площади под покраску нужно вычислить площадь стен 2-х лестничных клеток. На каждом этаже расположено по 4 квартиры. Необходимо вычесть площадь проемов для дверей и окон на лестничных клетках. Размер входных дверей на лестничных клетках 2,4 м\*1 м.

Sлест=2·((6+3)·2·18–Sпр)

Sлест=2(324–72,6)=502,8 м2

Sпр=7·4·2,4·1 +6·0,6·1,5=72,6 м2

Выполнить по примеру расчета выше задание в таблице.

Таблица 1 - Затраты по конструкционным решениям здания

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование элементов | | Един.  Изм. | Объем  ремонта | Удельная  стоимостьремонта,руб./ед. | Среднийсрокслужбы,лет | Вариант 1 | | | Вариант 2 | | |
| m | К1 | mК1 | m | К1 | mК1 |
| Полы | Линолеумные | м2 | 1904 | 61,0 | 15 | 9 | 116144 | 1045296 |  |  |  |
| Цементные | м2 | 896 | 38,0 | 20 | 7 | 34048 | 238336 |  |  |  |
| Паркетные | м2 | 1904 | 97,3 | 30 |  |  |  | 4 | 185259.2 | 741036.8 |
| Цементные | м2 | 896 | 38,0 | 20 |  |  |  | 7 | 34048 | 238336 |
| Кровля | Асфальт, мастика | м2 | 520 | 17,0 | 8 | 18 | 88440 | 159120 |  |  |  |
| Рулонная | м2 | 520 | 29,0 | 12 |  |  |  | 12 | 15080 | 180960 |
| ГерметнзацияСТЫКОВ | Лента "Герлен" | м | 1476 | 15,6 | 7 | 20 | 23025.6 | 460512 |  |  |  |
| Лента"Герлен' | м | 1476 | 15,6 | 7 |  |  |  | 20 | 23025,6 | 460512 |
| Отделкафасадов | Окраска кремний органическими  эмалями | м2 | 1518.96 | 6,1 | 10 | 14 | 9265.7 | 129719,2 |  |  |  |
| Окраска кремний органическими  эмалями | м2 | 1518,96 | 6,1 | 10 |  |  |  | 14 | 9265,7 | 129719,2 |
| Отделкалестничных  клеток | Окраска  масляными  красками | м2 | 502.S | 6,7 | 5 | 29 | 3368."6 | 97694,04 |  |  |  |
| Окраска масляными красками | м2 | 502,8 | 6,7 | 5 |  |  |  | 29 | 3368,76 | 97694,04 |
| Центральное отопление | | м2 | 2800 | 24,9 | 30 | 4 | 69720 | 278880 | 4 | 69720 | 27SSS0 |
| Горячее водоснабжение | | м2 | 2800 | 26.3 | 20 | 6 | 73640 | 441840 | 6 | 73640 | 441840 |
| Холодное водоснабжение | | м2 | 2800 | 26.3 | 20 | 6 | 73640 | 441840 | 6 | 73640 | 441840 |
| Электропроводка | | м2 | 2800 | 20,8 | 30 | 4 | 58240 | 232960 | 4 | 58240 | 232690 |
| Мусоропровод | | м2 | 2800 | 2.3 | 30 | 4 | 6440 | 25760 | 4 | 6440 | 25760 |
| Канализация | | м2 | 2800 | 15,2 | 40 | 3 | 42560 | 127680 | 3 | 42560 | 127680 |
| Прочие работы | | м2 | 2800 | 22,2 | 30 | 4 | 62160 | 248640 | 4 | 3222160 | 248640 |
| Итого по вариантам | |  |  |  |  |  |  | 3928277,24 |  |  | 3645858,64 |

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Расскажите методику расчета нормативного срока службы зданий.

**Практическое занятие № 27**

**Выполнить программу общего обследования застройки.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Обследование объекта оценки, эксплуатационные свойства и качество здания, сооружения».

**Задачи:**

- изучить методику обследования объекта оценки;

- изучить методику обследования эксплуатационных свойств объекта оценки;

- изучить методику обследования качества здания и сооружения;

- закрепить умение выполнять программу общего обследования застройки;

- обследование зданий, сооружений.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
6. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
7. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Составить программу общего обследования застройки.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Поясните, что в себя включают инженерные изыскания.
2. В чем заключается цель общего обследования?
3. В чем заключается исходная информация о территории застройки?
4. Как определить и в чем может заключаться историко-архитектурная ценность застройки.
5. Значение при застройке транспортных и пешеходных потоков?
6. В чем заключается обследование системы социально-бытового обслуживания?
7. Как правильно провести техническое обследование здания и сооружения?

**Практическое занятие № 28**

**Определить износ объекта с использованием правил оценки физического износа жилых зданий.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепить умение выполнять программу общего обследования застройки.

**Задачи:**

- изучить более глубоко методику обследования зданий, сооружений;

- научиться выполнять программу общего обследования застройки.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
6. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
7. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. По объекту, указанному преподавателем, выполнить программу общего обследования застройки.

Таблица 1 - Описание характеристик оцениваемого объекта

|  |  |
| --- | --- |
| **Адрес (идентификация объекта)** | |
| Страна |  |
| Город |  |
| Улица |  |
| Номер дома |  |
| Номер корпуса |  |
| **Характеристика местоположения** | |
|  |  |
| **Характеристика расположения** | |
| Удобство подъездных путей |  |
| Положение фасада |  |
| Ориентация фасада |  |
| Окружающая застройка |  |
| **Характеристика земельного участка** | |
| Категория земель |  |
| Территориально - экономическая зона |  |
| Площадь застройки, кв.м. |  |
| Площадь земельного участка, приходящегося на Объект оценки, кв.м. |  |
| Ограждение территории |  |
| Охрана территории |  |
| **Общая характеристика здания** | |
| Функциональное назначение здания |  |
| Общая площадь здания, кв. м |  |
| Год постройки |  |
| Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции) |  |
| **Конструктивные характеристики здания** | |
| Количество этажей в здании |  |
| Подземная часть |  |
| Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций |  |
| Материал перекрытий |  |
| Средняя высота потолков, м |  |
| Наличие панорамного остекления |  |
| Количество входов в помещение |  |
| **Парковка и транспортное обеспечение** |  |
| **Состояние здания** | |
| Охранный статус здания |  |
| Строительный статус здания |  |
| Состояние фасада |  |
| Состояние главного входа |  |
| Внутренняя отделка мест общего пользования |  |
| Архитектурная проработка |  |
| **Инженерное оборудование** | |
| Тип инженерного оборудования |  |
| Состояние инженерного оборудования |  |
| Холодное водоснабжение |  |
| Горячее водоснабжение |  |
| Электроснабжение |  |
| Теплоснабжение |  |
| Газоснабжение |  |
| Вентиляция |  |
| Кондиционирование |  |
| Система предварительного охлаждения приточного воздуха |  |
| Единая комбинированная система вентиляции, отопления и кондиционирования |  |
| UPS (источник бесперебойного питания) |  |
| Система пожарной сигнализации |  |
| Лифты |  |
| Охрана |  |
| Интегрированная система управления зданием (интеллектуальное здание) |  |
| **Телекоммуникации** | |
| Телефон |  |
| Оптико-волоконные линии |  |
| **Инфраструктура и сервис** | |
| Банковские услуги, типографские услуги, общественное питание и т.д. |  |
| **Управление объектом** | |
| Наличие профессионального управляющего |  |
| **Характеристики объекта оценки** | |
| Площадь объекта оценки, кв.м. |  |
| Расположение помещения в здании |  |
| Средняя высота потолков, м |  |
| Тип помещения |  |
| **Описание внутренней отделки помещений** | |
|  | |
| **Юридический статус** | |
| Право на объект оценки |  |
| Право на земельный участок |  |
| Сервитуты (обременения) |  |

Таблица 2 - Описание конструктивных элементов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Материал** | **Характеристика** | **Изображение** |
| Фундаменты | | |
| Не обследованы |  |  |
| Наружные и внутренние капитальные стены |  |  |
| Перекрытия |  |  |
| Крыша |  |  |
| Полы |  |  |
| Проёмы дверные |  |  |
| Проёмы оконные |  |  |
| Наружная отделка |  |  |
| **Внутренняя отделка** |  |  |
| **Санитарно- и электротехнические устройства:**  Электроосвещение, теплоснабжение, канализация, водопровод, вентиляция |  |  |

Ниже необходимо вставить фотографии анализируемого объекта недвижимости

Рисунок 1.Общий вид объекта оценки.

Рисунок 2.Расположение объекта оценки.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Расскажите методику обследования объекта недвижимости.

**Практическое занятие № 29**

**Определение стоимости земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Определение рыночной стоимости земельного участка (права аренды земельного участка)».

**Задача:**

- изучить более глубоко методику определения рыночной стоимости земельного участка (права аренды земельного участка).

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | | Объект  оценки | Объекты аналоги | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Цена продажи единого объекта недвижимости, тыс.руб. | |  | 6700 | 9500 | 17500 | 9600 | 16500 |
| Дата оценки/Дата продажи | | 1.04 | 1.03 | 1.04 | 1.05 | 1.07 | 1.04 |
| Кадастровая стоимость 1 кв.м., тыс.руб. | | 15,81 | 14,02 | 13,45 | 15,16 | 18,25 | 17,41 |
| Рельеф участка | | горизонт. | горизонт. | с уклоном 10% | с оврагом У=2500м3 | горизонт. | горизонт. |
| Отношения сторон | | 100:50 | 100:80 | 100:70 | 100:50 | 100:40 | 100:70 |
| Площадь участка, кв.м. | | 2300 | 1500 | 2100 | 5000 | 1000 | 4600 |
| Инженерные  коммуникации | Электрич. | т.п. 50м | + | т.п. 150м | т.п. 80м | + | т.п. 20м |
| Водоснаб. | т.п. 150м | т.п. 250м | т.п. 200м | т.п. 100м | + | т.п. 150м |
| Газ | т.п. 250 м | т.п. 50м | т.п. 250 м | т.п. 250 м | + | т.п. 200 м |
| Водоотвед. | - | - | - | - | - | - |
| Улучшения участка, тыс.руб. | | нет | нет | нет | нет | 2жд, 1гр.кап S=186 м2, У=1250м3 Тф=5лет | нет |

1. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
2. http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_89826/0a80bbb9b7708216e4db9c192ffce0a50da4222d/
3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Определить стоимость земельного участка методом сопоставимых продаж, если анализ рынка продаж (предложений) выявил следующие сопоставимые объекты (таблица 1).

Таблица 1 – Сопоставимые данные по объектам недвижимости

Таблица 2 – Расчетная таблица

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Корректировка цен | Объекты аналоги | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Цена продажи, тыс.руб. |  |  |  |  |  |
| Стоимость улучшений, тыс.руб. |  |  |  |  |  |
| Корректированная цена, тыс.руб. |  |  |  |  |  |
| Площадь, кв.м. |  |  |  |  |  |
| Цена 1 кв.м., тыс.руб. |  |  |  |  |  |
| Поправка на дату продажи |  |  |  |  |  |
| Корректированная цена, тыс.руб. |  |  |  |  |  |
| Поправка на местоположение |  |  |  |  |  |
| Корректированная цена, тыс.руб. |  |  |  |  |  |
| Поправка на рельеф |  |  |  |  |  |
| Корректированная цена, тыс.руб. |  |  |  |  |  |
| Поправка на форму участка |  |  |  |  |  |
| Корректированная цена, тыс.руб. |  |  |  |  |  |
| Поправка на размер участка |  |  |  |  |  |
| Корректированная цена, тыс.руб. |  |  |  |  |  |
| Поправка на наличие инженерных коммуникаций |  |  |  |  |  |
| Корректированная цена, тыс.руб. |  |  |  |  |  |
| Среднеарифметическое значение |  | | | | |
| Абсолютная величина поправки |  |  |  |  |  |
| Стоимость 1 кв.м., тыс.руб. |  | | | | |
| Стоимость участка, тыс.руб. |  | | | | |

На участке №4 имеется улучшение - двухэтажный жилой дом. Определим стоимостную поправку путем расчета величины затрат на воссоздание аналогичного объекта с помощью метода единицы сравнения (на базе данных сб. УПВС):

Таблица 3 – Характеристика улучшения земельного участка

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Здание | Объем здания,  м3 | Стоимость  единицы, руб. | Поправочный  коэффициент | Переводной  коэффициент | | Восстановитель  ная стоимость,  тыс.руб. | Амортизация, % | Остаточная  стоимость, руб. |
| 1969-1991 | 1991-т.г. |
| Жилой дом двухэтажный кирпичный | 1250 |  | 1 | 1,916 | 57,00 |  | 5 | 3073,64 |

Поправка на дату оценки определяется по сведениям об изменении цен на рынке недвижимости в данном населенном пункте за период с даты оценки по дату продажи аналогичного объекта и наоборот. В качестве базового показателя принимаем среднемесячный уровень инфляции на текущий год.

Рассчитать количественные поправки при условии, что среднемесячный уровень инфляции составляет 8,25%:

Таблица 4 – Расчет поправки

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Сопоставимые объекты | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Величина поправки, % | +1,25 | - | -1,25 | - | -3,75 |
| Стоимостная поправка, тыс.руб. |  |  |  |  |  |

Поправку на местоположение рассматриваемых объектов можно определять с помощью показателя рыночной арендной ставки, так как она имеет прямую зависимость от местоположения и использования земельного участка. В виду отсутствия достоверной и открытой информации на рынке по сделкам сдачи в аренду земельных участков целесообразно рассматривать нормативной показатель. В основе исчисления нормативной арендной ставки лежит ставка земельного налога, которая в свою очередь зависит от величины кадастровой стоимости. Таким образом, в качестве фактора сравнения по местоположению рассмотрим кадастровую стоимость 1 кв.м. по каждому из участков:

Таблица 5 - Расчет поправки на местоположение

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Сопоставимый объект | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Соотношение кадастровых стоимостей |  |  |  |  |  |
| Величина поправки, % | +13 | +17 | +4 | -13 | -9 |
| Стоимостная поправка, тыс.руб. |  |  |  |  |  |

Наиболее пригодным для строительства является земельный участок, имеющий горизонтальную поверхность. Таким образом, поправка на рельеф должна учитывать увеличение затрат по освоению земельного участка связанных с ведением подготовительных работ по насыпке, выемке и срезке земляных масс.

В нашем примере участок №2 имеет природный уклон в 10%. Физический объем разработки грунта составляет 180 куб.м. Участок №3 имеет овраг объемом 2500 куб.м., определить объем работ по засыпке:

Усмр= объем оврага\* коэффициент уплотнения грунтов (1,02-1,2 в зависимости типа грунтов).

Определить стоимостную величину поправок с помощью территориальных единичных расценок (ТЕР-2001(9)):

Таблица 6 – Расчет поправок с помощью территориальных единичных расценок

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект | Объем,  куб.м. | Обоснование | Цена  единицы,  руб. | Переводной  коэффициент  2001-т.г. | Стоимость  работ,  тыс.руб. |
| Участок №2 | 180 | ТЕР01-01-030-2 | 1,74 | 3,32 |  |
| ТЕР01-01-014-2 | 10,05 | 3,32 |  |
| СЦП3-3-15-1 | 38,77 | 3,32 |  |
| Итого | | | | |  |
| Всего на 1 кв.м. (величина поправки) | | | | |  |
| Участок №3 | 2750 | СЦП3-3-15-1 | 38,77 | 3,32 |  |
| ТЕР01-01-014-2 | 10,05 | 3,32 |  |
| ТЕР01-01-030-2 | 1,74 | 3,32 |  |
| ТЕР01-02-005-1 | 6,28 | 3,32 |  |
| Итого | | | | |  |
| Всего на 1 кв.м. (величина поправки) | | | | |  |

Анализ рынка продаж земельных участков показывает, чем больше отношение фронтальной границы участка к его глубине, тем меньше стоимость объекта в расчете на единицу площади. Для решения задачи по определению величины корректировки по данному элементу сравнения применить классическую линейную регрессию, основанную на методе наименьших квадратов:Y= 0,008\*а + 0,007\*b- 0,5

Y- поправочный коэффициент;

a:b- соотношение фронтальной границы (а) к глубине участка (b).

Таблица 7 – Стоимостные поправки по объектам

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Объект  оценки | Сопоставимый объект | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Поправочный коэффициент на соотношение фронтальной границы к глубине участка | =0,008\*100  +0,007\*50-  0,5=0,65 | 0,86 | 0,79 | 0,65 | 0,58 | 0,79 |
| Величина поправки, % |  | -21 | -14 | - | +7 | -14 |
| Стоимостная поправка, тыс.руб. |  | -1,073 | -0,743 | - | 0,397 | -0,440 |

При сравнении двух земельных участков, находящихся в равных условиях по продаже, рыночным условиям и местоположению, стоимость одного кв.м. большего по площади участка будет меньше, чем стоимости одного кв.м. меньшего участка.

Анализ парных продаж выявил следующую тенденцию:при

различиях в площади в 1,5-3 раза корректировка составляет 5-15%. Регрессионная линейная модель определения корректировки:

Y= 7,20\*x- 7,20,

Y- величина поправки на площадь, %

x- коэффициент различия по площади ( >1 ).

Таблица 8 - Стоимостная поправка по площади земельного участка

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Сопоставимый объект | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Коэффициент различия по площади | 2300/1500=  1,53 | 1,09 | 2,17 | 2,3 | 2 |
| Величина поправки, % | 7,2\*1,53-7,2 ~ -4 | -1 | +8 | -9 | +7 |
| Стоимостная поправка, тыс.руб. |  |  |  |  |  |

Наличие на земельном участке инженерных коммуникаций увеличивает стоимость одного кв.м., по отношению к участку без них. Поправка на наличие инженерных коммуникаций должна учитывать увеличение затрат по освоению земельного участка, связанных с ведением монтажных работ по прокладке сетей.

Таблица 9 - Корректировка на наличие коммуникаций по объектам

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Ед.изм. | Цена за ед.изм., руб | Переводной  коэффициент | Стоимость  работ,  тыс.руб. |
| Электроснабжение | п.м. |  | 2,87 |  |
| Водоснабжение | п.м. |  | 4,03 |  |
| Газоснабжение | п.м. |  | 4,38 |  |
| Водоотведение | п.м |  | 3,81 |  |

Таблица 10 - Стоимостная поправка на коммуникации объекта недвижимости

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель |  | Сопоставимый объект | | |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Различия по наличию инженерных коммуникаций: |  |  |  |  |  |
| электроснабжение | -50п.м. |  |  |  |  |
| водоснабжение | +100п.м. |  |  |  |  |
| газоснабжение | -200п.м. |  |  |  |  |
| Стоимостная поправка, руб. | -50\*544,81+  100\*863,75-  200\*1407,25=  -222315 |  |  |  |  |
| Стоимостная поправка на 1 кв.м., тыс.руб. | 222,315/1500=  -0,148 |  |  |  |  |

Необходимо определить стоимость 1 кв.м. оцениваемого земельного участка двумя методами:

* определение среднеарифметического значения (при условии незначительных отклонений между скорректированными стоимостями объектов аналогов);
* определение наименьшей абсолютной величины поправок.

1. Определить стоимость земельного участка, площадью 1500 кв.м. методом сравнительных продаж, если имеются следующие данные по объекту аналогу:

Таблица 11 – Данные по объекту аналогу

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Варианты | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Стоимость аналогичного земельного участка, руб | 1020000 | 890000 | 760000 | 1300000 | 1500000 | 1250000 |
| Площадь аналогичного земельного участка, м2 | 12000 | 10000 | 8000 | 20000 | 25000 | 15000 |
| Поправка на дату продажи, % | 0 | +2 | -5 | +10 | 0 | -5 |
| Поправка на рельеф, *%* | -5 | 0 | +5 | 0 | -5 | 0 |
| Поправка на местоположение, % | +10 | -15 | 0 | +8 | -10 | +5 |

1. В процессе применения метода предполагаемого использования моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок:

Сзу = Vеон/(t+1)п+1–СEОН(a+i)1

VEOH- стоимость реализации единого объекта недвижимости;

СЕОН - стоимость затрат по проекту;

n- период экспозиции объекта на рынке;

t- период строительства объекта;

i- коэффициент дисконтирования.

1. Свободный от строений земельный участок площадью 5000 м2 согласно анализу лучшего и наиболее эффективного использования должен быть застроен административным зданием. Определить стоимость земельного участка методом предполагаемого использования:
2. Определяем основные технико-экономические показатели реализации проекта, используя проектно-сметную документацию:

Таблица 12 - Основные технико-экономические показатели реализации проекта

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | | Показатель | | Ед. изм. | | Кол-во | | Пояснения | |
| 1 | | Площадь земельного участка | | кв.м. | | 5000 | | кадастровый план | |
| 2 | | Площадь застройки | | кв.м. | | 2400 | | проектная документация (ГП) | |
| 3 | | Площадь озеленения и благоустройства | | кв.м. | | 500 | | проектная документация (ГП) | |
| 4 | | Площадь асфальтированного покрытия | | кв.м. | | 2100 | | проектная документация (ГП) | |
| 5 | | Общая площадь здания | | кв.м. | | 7700 | | проектная документация (АР) | |
| 6 | | Стоимость строительства 1 кв.м. | | тыс.руб. | |  | | сметная документация | |
| 7 | | Стоимость работ по озеленению и благоустройству территории на 1 кв.м. | | тыс.руб. | |  | | сметная документация | |
| 8 | | Стоимость работ по асфальтированию 1 кв.м. | | тыс.руб. | |  | | сметная документация | |
| 9 | | Стоимость работ по строительству | | тыс.руб. | |  | | п.5 х п.6 | |
| 10 | | Стоимость работ по озеленению и | | тыс.руб. | |  | | п.3 х п.7 | |
| 11 | | Стоимость работ по асфальтированию | | тыс.руб. | |  | | п.4 х п.8 | |
| 12 | | Общая стоимость строительства | | тыс.руб. | |  | | п.9 + п.10 + п.11 | |
| 13 | | Площадь здания, подлежащая реализации (продажи) | | кв.м. | | 6000 | | полезная площадь здания (СНиП 2.08.01­89, 2.08.02-89, 2.09.02­85) | |
| 14 | | Цена реализации 1 кв.м. на дату оценки | | тыс.руб. | |  | | анализ рынка офисных зданий (бизнес-план) | |
| 15 | | Стоимость реализации здания | | тыс.руб. | |  | | п.13 х п.14 | |
| 16 | | Срок строительства | | Года | | 2 | | проектная  документация (ПОС) | |

1. Определяем стоимость земельного участка путем дисконтирования денежных потоков от реализации проекта:

Таблица 13 - Стоимость земельного участка путем дисконтирования денежных потоков от реализации проекта

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Показатель | Периоды (года) | | |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | График освоения денежных средств на строительство здания, % | 60 | 40 | реализация  здания |
| 2 | Уровень инфляции, % | 11 | 10 | 9 |
| 3 | Ставка дисконтирования, % | 16 | 16 | 16 |
| 4 | Затраты по строительству здания, тыс.руб. |  |  |  |
| 5 | Индекс инфляции | 1,11 | 1,21 | 1,3 |
| 6 | Затраты на строительство с учетом индекса инфляции (п.4 х п.5) |  |  |  |
| 7 | Коэффициент текущей стоимости | 0,8621 | 0,7432 | 0,6407 |
| 8 | Текущая стоимость затрат (п.6 х п.7) |  |  |  |
| 9 | Цена реализации 1 кв.м. помещений с учетом индекса инфляции, тыс.руб. |  |  |  |
| 10 | Стоимость реализации помещений, тыс.руб. (п.9 х Sполез) |  |  |  |
| 11 | Текущая стоимость реализации помещений, тыс.руб. (п.10 х п.7) |  |  |  |
| 12 | Стоимость земельного участка, тыс.руб. |  | | |
| 13 | Стоимость 1 кв.м., руб. |  | | |

5. Определите стоимость земельногоучастка методом предполагаемого использования (расчет производить без учета инфляции):

Таблица 14 - Определите стоимость земельного участка

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Варианты | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Vеон, тыс.руб. | 19500 | 25300 | 35200 | 15900 | 18400 | 22800 |
| Сеон, тыс.руб | 17000 | 22500 | 31600 | 14300 | 18000 | 19100 |
| Тстр, год | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Тэкс, год | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| ККАП | 0,15 | 0,12 | 0,16 | 0,10 | 0,08 | 0,20 |

1. Оценить находящийся на правах аренды свободный земельный участок по состоянию на 15 декабря текущего года. Общая площадь участка 250 кв. м. Муниципалитет выдвигает условие обязательного озеленения участка. Информация по оцениваемому объекту и сделкам с пятью аналогичными земельными участками, проданными в текущем году, приведена в таблице 14.В качестве единицы сравнения принимается цена 1 кв. м.

Таблица 15 — Характеристики оцениваемого объекта и объектов сравнения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристики | Оценив.  объект | Объекты сравнения | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. Цена продажи, руб. | ? | 35250 | 45000 | 42000 | 32250 | 51250 |
| 2. Площадь, кв. м. |  | 150 | 200 | 200 | 150 | 250 |
| 3. Вид права |  | Собствен. | Собствен. | Собствен. | Аренда | Аренда |
| 4. Расчет с продавцом | Безналич. | Безналич. | Наличн. | Безналич. | Наличн. | Безналич. |
| 5. Условия продажи | Рыночн. | Рыночн. | Рыночн. | Нерын. (срок про­дажи в  течение месяца) | Рыночн. | Рыночн. |
| 6. Дата продажи |  | Февраль | Апрель | Август | Декабрь | Июль |
| 7. Местоположение | Зона 1 | Зона 1 | Зона 1 | Зона 1 | Зона 2 | Зона 2 |
| 8. Обременение |  | Нет | Есть | Нет | Нет | Есть |

Таблица 16 — Корректировка цен продаж объектов сравнения, руб.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристики | | Оценив.  объект | Объекты сравнения | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Цена продажи 1 кв.м. | | ? | 235 | 225 | 210 | 215 | 205 |
| 1 | Вид права | Аренда | Собствен. | Собствен. | Собствен. | Аренда | Аренда |
| Корректировка |  | -20 | -20 | -20 | 0 | 0 |
| Скоррект. цена |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Усл-я финансиров. | Безналич. | Безналич. | Наличн. | Безналич. | Наличн. | Безналич. |
| Корректировка |  | 0 | +10 | 0 | +10 | 0 |
| Скоррект. цена |  |  |  |  |  |  |
| 3 | Условия продажи | Рыночн. | Рыночн. | Рыночн. | Нерын. | Рыночн. | Рыночн. |
| Корректировка |  | 0 | 0 | +25 | 0 | 0 |
| Скоррект. цена |  |  |  |  |  |  |
| 4 | Дата продажи | Декабрь | Февраль | Апрель | Август | Декабрь | Июль |
| Корректировка |  | +19,7 | +15,8 | +7,9 | 0 | +9,4 |
| Скоррект. цена |  |  |  |  |  |  |
| 5 | Местоположение | Зона 1 | Зона 1 | Зона 1 | Зона 1 | Зона 2 | Зона 2 |
| Корректировка |  | 0 | 0 | 0 | +22,5 | +21,4 |
| Скоррект. цена |  |  |  |  |  |  |
| 6 | Площадь, кв. м. | 250 | 150 | 200 | 200 | 150 | 250 |
| Корректировка |  | +11,7 | +5,8 | +5,8 | +11,7 | 0 |
| Скоррект. цена |  |  |  |  |  |  |
| 7 | Обременение | Есть | Нет | Есть | Нет | Нет | Есть |
| Корректировка |  | -9,8 | 0 | -9,8 | -9,8 | 0 |
| Скоррект. цена |  |  |  |  |  |  |
| Рыночная стоимость | | 236,6 |  |  |  |  |  |

Рыночная стоимость земельного участка:

6. Определить стоимость свободного земельного участка, если его аналог с улучшениями продается в ближайших окрестностях за 2 400 тыс.руб. Ха­рактеристики цен продаж трех типичных объектов недвижимости в данном районе и стоимости их улучшений приведены в таблице 16.

Таблица 17 — Определение доли стоимости земли в цене продаж объектов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № объекта-  аналога | Цена продажи участка с постройками, Vi,  тыс. руб. | Стоимость улучшений к учетом износа, VBi, тыс. руб. | Отношение стоимости улучшения к цене продажи, KBi |
| 1 | 2200 | 1580 |  |
| 2 | 2030 | 1400 |  |
| 3 | 1900 | 1350 |  |
| В среднем |  |  |  |

1. Коэффициент, характеризующий долю стоимости улучшения (построек) в общей стоимости объекта недвижимости (KBi):KBi=VBi/Vi

VBi- стоимость улучшений i-го объекта-аналога с учетом износа;

Vi- цена продажи i-го объекта-аналога.

1. Коэффициент, характеризующий долю стоимости земли (KL):KL= 1,00 - КВ
2. Стоимость земельного участка составит:VL= V \*KL

7. Инвестор приобрел право собственности на неосвоенный земельный участок площадью 6 га и интересуется условиями его наиболее выгодной продажи. Предложен вариант использования этой территории под размещение коттеджного поселка. Цена участка в среднем будет составлять 180 тыс.рублей. С учетом сложившейся динамики продаж рынок может поглотить около 10 участков в год.Норма отдачи проекта принимается в размере 12% (без учета инфляции, которая закладывается дополнительно).

Как показал анализ, наибольшим спросом на местном рынке под коттеджное строительство пользуются благоустроенные участки размером 12 соток. При нарезке таких участков около 20% площади будет отведено на устройство дорог, размещение водозабора, трансформаторной станции, пожарного водоема и других мест общего пользования.

1. Определить сколько участков будет на оцениваемой территории:
2. Определить ожидаемую валовую выручку инвестора:
3. Определить период товарного обращения:
4. Определить издержки инвестора, если:
5. Благоустройство: проектно-изыскательские работы, расчистка и планировка территории, прокладка дорог и инженерных коммуникаций 2400 тыс. руб.
6. Управление 300 тыс. руб.
7. Маркетинг 350 тыс. руб.

5. Определить чистую прибыль инвестора:

6. Определить величину чистого операционного дохода: ЧОД = ПВД – ИЗ

ПВД – потенциальный валовый доход

ИЗ –суммарные издержки на разбивку и устройство участков.

8. Собственник сдает земельный участок площадью 6 га в аренду для целей сельскохозяйственного производства. Потери, образуемые при поиске следующего арендатора, равны в среднем 10% от годового валового дохода. По договору аренды все расходы, связанные с использованием земельного участка, несет арендатор. Оце­ниваемый земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначе­ния, поэтому величина ставки капитализации принимается в размере 3%.Определить стоимость земельного участка.

1. Найти величину земельного налога по кадастровому номеру: 71:04:041001:50, используя следующую ссылку<https://calc.consultant.ru/zemelnyj-nalog>.
2. Определить годовую арендную плату, используя следующую формулу:

АП = Зmin \* S \* К

АП – годовой размер арендной платы;

Зmin – минимальное значение арендной платы за 1 кв.м;

S – площадь земельного участка;

К - понижающий коэффициент, применяемый для отдельных категорий.

1. Определить потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи в аренду:

ПВД = АП\*S

АП – арендная плата;

S – площадь участка, га.

1. Вычислить действительный валовой доход (ДВД) с учетом потерь при пе­резаключении договора: ПВД - Потери, образуемые при поиске следующего арендатора
2. Определить величину чистого операционного дохода (ЧОД) после уплаты земельного налога и налога на доходы физических лиц (13%):

ЧОД = ДВД - земельный налог- налог на доходы физических лиц

1. Рассчитать стоимость земельного участка: Vзем. = ЧОД /(Ставка капитализации/100%).

9. Определить стоимость земельного участка, предоставляемого под строительство автозаправочной станции (АЗС) на пять колонок. Капитальные вложения на одну колонку составляют 3 млн. руб., возмещение инвестиций осуществляется прямолинейно, планируемый доход на инвестиции - 20%, срок экономической жизни сооружений - 10 лет. При анализе эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением получены следующие данные:

* в течение одного часа с одной колонки в среднем в сутки продают 70 л бензина;
* чистый доход от продажи 1 л бензина составляет в среднем 4 руб.;
* с учетом пересменок, времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году.

1. Определить стоимость строительства АЗС: Vв = стоимость вложений в 1 колонку \* количество колонок
2. Определить коэффициент капитализации для АЗС: Rв=i +(100% /n)

i–доход инвестиций

n – срок жизни сооружений

1. Вычислить чистый операционный доход от сооружений:

NOIв = Vв\* (Rв/100%)

1. Определить общий чистый операционный доход от АЗС (земельного участка и сооружений):

NOIO = количество колонок \* количество рабочих дней \* количество бензина проданного с одного колонки \* чистый доход от продажи 1 л бензина \* 24.

1. Находим остаток чистого операционного дохода земельного участка:

NOIL = NOIO–NOIв

1. Рассчитать стоимость земельного участка:

Vl=NOIL / (планируемый доход на инвестиции /100%).

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Что такое кадастровая стоимость земельного участка?
2. По каким факторам корректируется цена земельного участка?
3. Как определить цену земельного участка различными методами?

**Практическое занятие № 30**

**Изучение основной сметно-нормативной базы строительства.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Общие положения технической инвентаризации объектов недвижимости и основы проектно-сметного дела».

**Задачи:**

- изучить более глубоко понятие технической инвентаризации объектов недвижимости;

- изучить более глубоко общие положения технической инвентаризации объектов недвижимости;

- изучить более глубоко основы проектно-сметного дела.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. https://www.kgasu.ru/upload/iblock/c1a/up-formirovanie-smetnoy-stoimosti-stroitelnoy-produktsii.pdf
2. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Изучить следующие вопросы:
2. Законодательное и нормативное обеспечение при формировании сметной стоимости строительства
3. Система ценообразования и сметного нормирования в строительстве.
4. Классификация сметных нормативов
5. Определение сметной стоимости строительных работ
6. Определение сметной стоимости строительных работ
7. Классификация работ в строительстве для составления сметной документации

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Нормативно-правовая база, регулирующая формирование сметной стоимости строительства объектов.
2. Квалификационные требования к специалистам сметной специальности, необходимые для составления сметной документации.
3. Классификация сметных нормативов.
4. Сметно-нормативная база для расчета стоимости объектов строительства.
5. Основные принципы системы сметных нормативов.
6. Методы определения сметной стоимости строительства.
7. Структура и состав сметной документации.
8. Структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ.
9. Определение сметной стоимости строительных работ.
10. Основные исходные данные и этапы составления сметной документации.
11. Общие правила подсчета объемов работ.
12. Правила подсчета площадей, строительного объема, площади застройки и этажности зданий.
13. Территориальные сметные нормативы.

**Практическое занятие № 31 - 34**

**Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом. Расчет поправок. Анализ парных продаж.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом».

**Задачи:**

**-** изучить более глубоко методику определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом;

**-** изучить более глубоко методику расчета поправок;

**-** изучить более глубоко методику анализа парных продаж.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Гражданский кодекс РФ.

2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».

3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России.

5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.

6. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

7. http://www.consultant.ru

8. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

**1.** Определить корректировку на отсутствие балкона методом анализа парного набора данных. Исходная информация по объектам-аналогам и объекту оценки приведена в табл. 1.

Таблица 1 - Исходная информация по объектам-аналогам и объекту оценки

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-  аналог 1 | Объект-  аналог 2 | Объект-  аналог 3 | Объект- аналог4 |
| Цена продажи, долл. | неизвестна | 585 000 | 575 000 | 620 000 | 600 000 |
| Общая площадь, кв.м | 340 | 340 | 340 | 380 | 380 |
| Количество спальных | 1 | 2 | 2 | 2 | 1 |
| комнат, шт. |  |  |  |  |  |
| Наличие балкона | есть | есть | нет | есть | есть |

**2.** Определить стоимость объекта оценки методом анализа парно­го набора данных. Исходная информация по объектам-аналогам и объекту оценки приведена в табл. 2.

Таблица 2 - Исходная информация по объектам-аналогам и объекту оценки

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-  аналог 1 | Объект-  аналог 2 | Объект-  аналог 3 | Объект- аналог4 |
| Цена продажи, долл. | ? | 58500 | 57500 | 62000 | 60 000 |
| Общая площадь, кв.м | 34 | 40 | 42 | 40 | 38 |
| Количество спальных  комнат, шт. | 1 | 2 | 2 | 1 | 2 |
| Наличие балкона | есть | нет | есть | нет | есть |

**3.** Определить корректировку на условия финансирования, если цена продажи объекта-аналога 100 000 долл., в том числе 1/3 цены продажи объекта-аналога была выплачена продавцу сразу при осуществлении сделки купли-продажи, остальную сумму продавец предоставил покупателю в кредит на 15 лет под 14% годовых (начисление процентов - годовое). Схема кредитования объекта оценки - самоамортизирующийся кредит. Из анализа рынка следует, что годовая норма процента по аналогичным кредитам на дату оценки составляет 16%.

**4.** Определить корректировку на условия финансирования, если цена продажи объекта-аналога 100 000 долл., в том числе 1/3 цены продажи объекта-аналога была выплачена продавцу сразу при осуществлении сделки купли-продажи, остальную сумму продавец предоставил покупателю в кредит на 15 лет под 14% годовых (начисление процентов - ежемесячное). Схема кре­дитования объекта оценки - самоамортизирующийся кредит. Из анализа рынка следует, что годовая норма процента по аналогичным кредитам на дату оценки составляет 16%.

**5.** Определить корректировку на право собственности, если общая площадь объекта-аналога 1000 кв.м, в том числе 800 кв.м сдано в аренду на условиях распределенной аренды. Договор аренды заключен на 5 лет. Коэффи­циент операционных расходов объекта- аналога 0,24. Договорная арендная пла­та 30 долл./кв.м в месяц. В результате исследования рынка недвижимости определена рыночная арендная плата - 35 долл./кв.м в месяц. Годовая норма отдачи - 24%. Начисление процентов - ежемесячное.

**6.** Определить корректировку на право собственности, если общая площадь объекта-аналога 1000 кв.м, в том числе 800 кв.м сдано в аренду на условиях распределенной аренды. Договор аренды заключен на 5 лет. Коэффи­циент операционных расходов объекта- аналога 0,24. Договорная арендная пла­та 30 долл./кв.м в месяц. В результате исследования рынка недвижимости определена рыночная арендная плата - 35 долл./кв.м в месяц. Годовая норма отдачи - 24%. Начисление процентов - годовое.

**7.** Определить корректировку на гараж, если известно, что объек­том оценки является жилой дом с гаражом, а объект-аналог представляет собой жилой дом без гаража.В результате исследования рынка недвижимости оценщиком определена средняя стоимость жилого дома без гаража - 100 000 долл.Цены продаж жилых домов с гаражом приведены в табл. 3.

Таблица 3 - Цены продаж жилых домов с гаражом

|  |  |
| --- | --- |
| Жилые дома с гаражом | Цена продажи, долл. |
| 1 | 125 000 |
| 2 | 115 000 |
| 3 | 120 000 |

**8.** Определить стоимость объекта оценки. Исходная информация по объектам-аналогам и объекту оценки приведена в табл. 4. В результате ис­следований рынка недвижимости установлено, что на дату оценки рост стоимо­сти объектов-аналогов составляет 1% в месяц по схеме начисления сложных процентов.

Таблица 4 - Исходная информация по объектам-аналогам и объекту оценки

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Элементы  сравнения | Объект  оценки | Объект-аналог | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Цена продажи, долл. | ? | 70000 | 85000 | 68000 | 80000 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | не рыночные,  цена занижена | рыночные |
| Состояние рынка (время продажи) | текущее | меньше 1 ме­сяца назад | 12 месяцев  назад | меньше 1 месяца  назад | 6 месяцев  назад |
| Местоположение | хорошее | хуже | аналогично | хуже | аналогично |
| Качество отделки | улучшенная | улучшенная | улучшенная | улучшенная | простая |

Согласование скорректированных стоимостей объектов-аналогов прове­сти путем расчета средневзвешенной величины.

**9.** Определить стоимость 1 квартиры многоквартирного жилого дома. Исходная информация по объекту оценки и объектам-аналогам приведена в табл. 5. По мнению профессиональных участников рынка недвижимости (экспертов) худшее местоположение оценивается на 100 000 долл. дешевле; худшее качество отделки - на 50 000 долл. дешевле; отсутствие гаража приво­дит к уменьшению стоимости жилого дома на 70 000 долл.В результате исследований рынка недвижимости установлено, что на да­ту оценки рост стоимости объектов-аналогов составляет 1% в месяц по схеме начисления простых процентов.

Таблица 5 - Исходная информация по объекту оценки и объектам-аналогам

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Элементы сравнения | Объект  оценки | Объект-  аналог 1 | Объект-  аналог 2 | Объект-  аналог 3 | Объект-  аналог 4 | Объект-  аналог 5 |
| Цена сделки, долл. | ? | 2 140 780 | 2 495 250 | 1 740 000 | 1 543 140 | 1 199 070 |
| Количество квартир  в доме, шт. | 22 | 25 | 30 | 20 | 18 | 15 |
| Состояние рынка  (время продажи) | текущее | 3 месяца на­зад | 5 месяцев  назад | текущее | 2 месяца на­зад | 8 месяцев  назад |
| Местоположение | хорошее | аналогично | хуже | аналогично | хуже | хуже |
| Качество отделки | хорошее | хуже | аналогично | хуже | аналогично | анало­  гично |
| Наличие гаража | есть | нет | нет | нет | есть | есть |

**10.** Определить стоимость многоквартирного жилого дома. Ис­ходная информация по объекту оценки и объектам-аналогам приведена в табл. 6. По мнению профессиональных участников рынка недвижимости (экспертов) худшее по сравнению с объектом оценки местоположение оценивается на 100 000 долл. дешевле; худшее по сравнению с объектом оценки качество отделки - на 50 000 долл. дешевле; отсутствие гаража приводит к уменьшению стоимости жилого дома на 70 000 долл.

В результате исследований рынка недвижимости установлено, что на да­ту оценки рост стоимости объектов-аналогов составляет 1% в месяц по схеме начисления сложных процентов.

Таблица 6 - Исходная информация по объекту оценки и объектам-аналогам

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Элемент сравнения | Объект | Объект- | Объект- | Объект- | Объект- | Объект- |
|  | оценки | аналог 1 | аналог 2 | аналог 3 | аналог 4 | аналог 5 |
| Цена сделки, долл. | ? | 2 140 780 | 2 495 250 | 1 740 000 | 1 543 140 | 1 199 070 |
| Количество квар- | 22 | 25 | 30 | 20 | 18 | 15 |
| тир в доме, шт. |  |  |  |  |  |  |
| Состояние рынка | текущее | 3 месяца | 5 месяцев | текущее | 2 месяца | 8 месяцев |
| (время продажи) |  | назад | назад |  | назад | назад |

**11.** Имеются следующие данные рыночных продаж.

Таблица 7 - Исходная информация по объекту оценки и объектам-аналогам

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Объект 1  ОС1 | Объект 2  ОС2 | Объект 3  ОС3 | Объект 4  ОС4 |
| Площадь, м2 | 1 000 | 1 000 | 1 200 | 1 200 |
| Гараж  (кол-во машинно-мест) | 2 | 2 | 2 | 1 |
| Камин | есть | нет | есть | нет |
| Цена продажи, $ | 78 000 | 76 500 | 83 000 | 80 000 |

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

**12.** Требуется определить наиболее вероятную цену продажи углового лота № 25 в 10 000 кв. м, расположенного на Южной стороне Хорошей улицы. Известна следующая информация о продажах земельных участков.

Таблица 8 - Исходная информация по объекту оценки и объектам-аналогам

|  |  |
| --- | --- |
| **Продажа 1 – Лот 36**  Цена продажи  Размер лота  Цена за кв. м  Дата продажи  Местоположение  Расположение в блоке  Предыдущая продажа | $20 000  10 000 кв. м  $2,00  2 месяца назад  Южная сторона Хорошей улицы  Угловой лот  12 месяцев назад, продано за $19 000 |
| **Продажа 2 – Лот 55**  Цена продажи  Размер лота  Цена за кв. м  Дата продажи  Местоположение  Расположение в блоке | $22 500  10 000 кв. м  $2,25  2 месяца назад  Южная сторона Лучшей улицы  Угловой лот |
| **Продажа 3 – Лот 60**  Цена продажи  Размер лота  Цена за кв. м  Дата продажи  Местоположение  Расположение в блоке | $21 000  10 000 кв. м  $2,10  2 месяца назад  Южная сторона Лучшей улицы  Внутренний лот |

1. Известна следующая информация по рыночным продажам:

Таблица 9 - Исходная информация по объекту оценки и объектам-аналогам

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Факторы | Объекты | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Площадь, м2 | 150 | 150 | 200 | 200 |
| Сад | есть | есть | есть | Нет |
| Гараж | есть | нет | есть | Нет |
| Цена продажи, $ | 32000 | 30000 | 45000 | 40000 |

Определить:

1. Корректировку на разницу в площади.

2. Корректировку на наличие сада.

3. Корректировку на наличие гаража.

**14.** Оценить складскую недвижимость. Исходные данные: Аналогичный объект был недавно продан за 750 000 у.е. Наличие у объекта-аналога современного складского оборудования делает его дороже оцениваемого объекта на 20%

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

* 1. Дайте определение сравнительному подходу к оценке стоимости недвижимости.
  2. Перечислите условия применения сравнительного подхода.
  3. Опишите основные требования к аналогу при определении стоимости недвижимости сравнительным подходом.
  4. Перечислите принципы сравнительного подхода.
  5. Опишите этапы сравнительного подхода.
  6. Как определить поправочные коэффициенты?
  7. Перечислите преимущества и недостатки сравнительного подхода.

**Практическое занятие № 35**

**Расчет стоимости недвижимого имущества методом прямого анализа продаж.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом».

**Задача:** изучить более глубоко методику расчета стоимости недвижимого имущества методом прямого анализа продаж.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
6. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
7. http://www.consultant.ru
8. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого склада, если известно что: юрисдикция проданного склада — полное право собственности, обремененное договором аренды (объект полностью сдан до продажи в долгосрочную аренду на 5 лет, сумма контрактов составляет 1 200 тыс. руб.; площадь проданного склада — 4000 кв. м; цена реализации проданного склада — 1 000 тыс. руб.; площадь оцениваемого склада — 3000 кв. м; юрисдикция оцениваемого склада — полное право собственности; анализ местного рынка недвижимости выявил следующие показатели: рыночную арендная плату составляет 125 руб. за 1 кв. м, ставка дисконтирования — 25%.

**2.**Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого объекта недвижимости, если известно что: цена реализации проданного объекта — 500 тыс. руб.; вариант финансового расчета по проданному объекту — 200 тыс. руб. покупатель выплатил продавцу на дату регистрации сделки, а остальные 300 тыс. руб. согласно договору между покупателем и продавцом оформлены как ипотечный кредит, полученный покупателем от продавца на 10 лет при ставке 10% годовых на условиях ежемесячного погашения задолженности; площадь проданного и оцениваемого объекта — 1000 кв. м; вариант финансового расчета по оцениваемому объекту — расчет покупателя с продавцом производится за счет собственных средств и на дату продажи; анализ финансового рынка на дату продажи показал рыночную ставку процента, равную 15.

**3.**Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого объекта недвижимости, если известно что: цена реализации проданного объекта — 700 тыс. руб.; время сделки по проданному объекту — 7 месяцев до даты оценки; площадь проданного и оцениваемого объекта — 1000 кв. м; анализ рынка недвижимости показал устойчивую тенденцию роста цен на данный тип недвижимости на 0.5% ежемесячно.

**4.**Определить стоимость дома с бассейном с использованием техники парного сравнения цен сделок, если известно что: цена реализации аналогичного дома, но без бассейна, — 800 тыс. руб.; на местном рынке зафиксированы следующие сделки c объектами недвижимости:

Таблица 1 –Исходные данные по объектам аналогам

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Сделка, тыс. руб. | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Дом с бассейном | 850 | 940 | 880 | 910 | 910 |
| Дом без бассейна | 690 | 785 | 728 | 750 | 745 |
| Разница | 160 | 155 | 152 | 160 | 165 |

**4.**Определить стоимость объекта недвижимости, если известно, что на местном рынке зафиксированы следующие сделки c аналогичными объектами недвижимости:

Таблица 2 – Исходные данные по объектам аналогам

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Показатель* | *Значение показателя* | | | | |
| Месяц от даты оценки | 18 | 15 | 12 | 10 | 9 |
| Сделка, тыс. руб. | 240 | 240 | 270 | 270 | 280 |
| Месяц от даты оценки | 7 | 6 | 5 | 3 | 1 |
| Сделка, тыс. руб. | 300 | 310 | 330 | 330 | 335 |

Результаты подбора регрессионного уравнения и расчет коэффициента определенности приведен

**5.**Определить стоимость объекта недвижимости (коттеджа), если известны следующие сведения об объекте оценки и объектах-аналогах:

Таблица 3 – Исходные данные по объектам аналогам

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Элемент сравнения* | *Объект оценки* | *Объект-аналог* | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Сделка, тыс. руб. |  | 710 | 620 | 540 | 760 | 570 |
| Площадь, кв. м | 60 | 70 | 65 | 45 | 80 | 55 |
| Число комнат, шт. | 4 | 4 | 4 | 3 | 3 | 3 |
| Площадь земельного участка, 100 кв. м | 24 | 24 | 24 | 12 | 12 | 12 |
| Право собственности | Полн. | Полн. | Полн. | Полн. | Обрем.\* (-30) | Полн. |
| Условия финансового расчета | Рын. | Рын. | Рын. | Нерын. (+80) | Рын. | Нерын. (+60) |
| Дата продажи, мес. |  | 6 | 6 | 2 | 0 | 12 |
| Транспортная доступность |  | Лучше | Аналог | Аналог | Аналог | Аналог |
| Водопровод | Есть | Нет | Нет | Нет | Есть | Есть |

\**В скобках приведены абсолютные величины завышения (+) или занижения (-) цены продажи объекта аналога относительно объекта оценки.*

**6.**Определить стоимость объекта недвижимости (коттеджа), если известны следующие сведения об объекте оценки и объектах-аналогах:

Таблица 4 – Исходные данные по объектам аналогам

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Элемент сравнения* | *Объект оценки* | *Объект-аналог* | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Сделка, тыс. руб. |  | 185 | 164 | 175 | 195 | 220 |
| Право собственности | Обрем. | Обрем. | Полн. | Обрем. | Полн. | Обрем. |
| Условия финансового расчета | Рын. | Льгот. | Рын. | Льгот. | Льгот. | Рын. |
| Особые условия | Рын. | Рын. | Льгот. | Рын. | Рын. | Рын. |
| Время, мес. | 0 | 0 | 0 | -4 | 0 | -4 |
| Местоположение | Хор. | Сред. | Сред. | Хор. | Хор. | Хор. |
| Физические характеристики | Сред. | Хор. | Хор. | Сред. | Хор. | Хор. |
| Экономические характеристики | Сред. | Сред. | Плох. | Сред. | Сред. | Хор. |
| Сервис | Частич. | Частич. | Частич. | Частич. | Полн. | Полн. |

**7.**Вгородском микрорайоне жилой застройки требуется обосновать стоимость земельного участка, на котором построены жилые помещения.

Оценщик нашел следующую информацию о недавно проданных земельных участках с расположенными на них улучшениями (жилых построек), а именно стоимость улучшений, расположенных на земельных участках. Оценочная стоимость жилых построек, расположенных на оцениваемом земельном участке составляет 188 985 у.е.

На основании этих данных рассчитать соотношение стоимости земельных участков и улучшений, расположенных на этих участках, определить стоимость земельного участка.

Результаты расчетов отразить в таблице 5.

Таблица 5 - Данные о стоимости земельных участков и расположенных на них улучшениях, у.е.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Участок | Средняя стоимость земли, у.е. | Средняя стоимость улучшений, у.е. | Соотношение стоимости земельного участка и улучшений |
| 1 | 33 011 | 183 962 | 0,179 |
| 2 | 37 836 | 199 954 | 0,189 |
| 3 | 36 294 | 189 090 | 0,192 |

* 1. Оценщику известна стоимость улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке (153 644, 8 у.е.) и соотношение стоимости улучшений и цен продаж земельных участков (0,817).

1. Данные о сделках по продаже прав земельных участков

Таблица 6 - Данные об объектах-аналогах

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Местоположение участка** | **Целевое назначение участка (вид функционального использования)** | **Площадь, м²** | **Цена продажи, руб./м²** |
| Аналог 1 | Под строительство жилого дома | 800 | 1,87 |
| Аналог 2 | Под строительство жилого дома | 640 | 2,12 |
| Аналог 3 | Под строительство жилого дома с надворными постройками | 900 | 2,0 |

Для сравнения подобраны три участка, которые проданы в течение 6 месяцев, предшествующих оценке. В табл. 7 приведены основные характеристики участков, влияющие на стоимость:

Таблица 7 -Исходные данные по сопоставимым проданным объектам

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **Оцениваемый участок** | **Сопоставимые объекты** | | |
| **Участок 1** | **Участок 2** | **Участок 3** |
| Адрес | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
| Цена продажи, руб. | ? | 1 500 | 1 360 | 1 800 |
| Площадь участка, м² | 800 | 800 | 640 | 900 |
| Размер (масштаб) | Оптимальная площадь | Равный оптимальному | На 160 м² меньше оптимального | На 100 м² больше оптимального |
| Время продажи | — | 6 мес. назад | | |
| Вид функционального использования по ГКОЗП | Земли под жилыми домами | | | |
| Коммуникации | На границе участка | | | |
| Вид зонирования (разрешенное использование) | Земли под поселением | | | |
| Топография | Без особенностей | | | |
| Особые условия участка | Без особенностей | | | |

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Расскажите методику определения стоимости объекта недвижимости с помощью:
2. корректировки цен в связи с различными условиями финансовых расчетов при приобретении объекта-аналога или объекта оценки аренды ;
3. корректировка цен в связи с различным временем совершения сделки купли-продажи;
4. техники факторного анализа;
5. техники парного сравнения цен сделок;
6. техники построения трендов;
7. техники линейной алгебры.

2. Перечислите факторы корректировки цен.

3. Что включается в технику качественного анализа и технику качественного сравнения цен

4. Перечислите преимущества рыночного подхода.

**Практическое занятие № 36**

**Расчет стоимости недвижимого имущества методом валового рентного мультипликатора.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом».

**Задача:** изучить более глубоко методику расчета оценочной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Озеров Е. С. "Экономика и менеджмент недвижимости". Спб.: «МКС», 2015 — 422 с.
2. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

* 1. Определить стоимость недвижимого имущества методом валового рентного мультипликатора.

Таблица 1 - Исходные данные

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Аналог | Цена продажи, у.е. | ПВД, у.е. | ВРМ |
| Объект оценки | 150000\*5,08 =*762169* |  | 5+5,43+4,81 = *5,08* |
| А |  |  | 800000/160000 = 5,00 |
| В |  |  | 950000/175000 = 5,43 |
| С |  |  | 650000/135000 = 4,81 |

* 1. Рассчитать стоимость объекта недвижимости с помощью валового рентного мультипликатора. Исходные данные табл. 2. Кроме того, потенциальная валовая рента для дома № 1 составила 100 000 долл., для дома № 2 - 12 900 долл., для дома № 3 - 73 500 долл. Потенциальная валовая рента для объекта оценки составила 95 000 долл.

Таблица 2 - Исходные данные

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Сопоставимый объект | Продажная  цена, долл. | Потенциальнаяваловая рента, долл. | Валовый рентный мультипликатор |
| Дом № 1 | 600 000 | 100 000 | 6,00 |
| Дом № 2 | 750 000 | 129 000 | 5,81 |
| Дом № 3 | 450 000 | 73 500 | 6,12 |

* 1. Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техник мультипликаторов валового дохода, если известно, что: ПВД и ДВД для объекта оценки определены как 1270 тыс. руб. и 1020 тыс. руб. соответственно; на местном рынке зафиксированы следующие сделки c объектами недвижимости аналогичными оцениваемому:

Таблица 3 - Исходные данные

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Сделка, тыс. руб. | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Цена продажи | 3 000 | 5 700 | 3 700 | 5 000 |
| Потенциальный валовой доход | 910 | 1 750 | 1 190 | 1 480 |
| Действительный валовой доход | 740 | 1 410 | 910 | 1 220 |
| Весовой коэффициент, Yj | 0,3 | 0,25 | 0,25 | 0,2 |

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

* 1. Расскажите определение «Валовой рентный мультипликатор».
  2. Как осуществляется расчет стоимости объекта с помощью ВРМ?

**Практическое занятие № 37**

**Расчет стоимости недвижимого имущества методом общего коэффициента капитализации.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Понятие кадастра и краткие исторические сведения о возникновении и развитии кадастра».

**Задача:** изучить более глубоко методику расчета стоимости недвижимого имущества методом общего коэффициента капитализации.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Озеров Е. С. "Экономика и менеджмент недвижимости". Спб.: «МКС», 2015 — 422 с.
2. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

Расчет стоимости недвижимого имущества методом общего коэффициента капитализации осуществляется по формуле:

**V = I/R**

V — стоимость объекта недвижимости;

I — доход, полученный от эксплуатации недвижимости;

R — коэффициент, он же ставка капитализации. Отражает уровень соотношения дохода от операционной деятельности к стоимости недвижимости.

1. Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техники группы компонентов капитала, если известно, что сумма ипотечного кредита 1 000 тыс. руб.; стоимость обслуживания долга – 250 тыс. руб./год; сумма собственного капитала, инвестированного в объект недвижимости – 2 900 тыс. руб.; чистый операционный доход объекта оценки определен в раз- мере 910 тыс. руб.; чистый валовой доход – 650 тыс. руб.; на местном рынке средняя цена объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, составляет 4 300 тыс. руб.

2. Определите оценочную стоимость земельного участка. Стоимость расположенного на нем здания составляет 3000 тыс. руб ., срок его экономической жизни – 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу. Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб.

3.Оцените стоимость земельного участка, на котором находится недавно построенное сооружение стоимостью 450 млн. руб. Продолжительность экономической жизни сооружения – 40 лет, соответствующая ставка дохода на инвестиции равна 12%. В первый год эксплуатации земельный участок с сооружением принесли чистый операционный доход в 65 млн. руб. Норма возмещения капитала для сооружения рассчитывается по аннуитетному методу.

4. Определите стоимость земельного участка под строительство автозаправочной станции на три колонки. Капитальные вложения на одну колонку составляют 40 500 долл. Анализ эксплуатации действующих АЗС с аналогичным местоположением дает следующие данные: в течение часа с одной колонки в среднем в сутки продают 30 л бензина; чистый доход с одного литра бензина составляет 6 центов; срок экономической жизни АЗС составляет 10 лет; возмещение инвестиций в АЗС производится по прямолинейному методу. С учетом затрат времени на пересмену персонала и текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году. Планируемый доход на инвестиции составляет 16%.

5.Текущая стоимость здания составляет $500000. Коэффициент капитализации для здания равен 15%, для земельного участка – 8%. Чистый операционный доход от использования объекта равен $100000 в год. Определите текущую стоимость объекта.

6.Минимальный приемлемый коэффициент капитализации составляет 13%, а предполагаемое строительство офисного здания обойдется в $500000, причем ожидаемый чистый операционный доход от него составит $30000 в год. Насколько данный проект осуществим?*4.* Оценивается рыночная стоимость объекта недвижимости, чистый операционный доход которого в прогнозном году составит 250 000 тыс. руб.

Таблица 1 - Информационная база данных о сделках купли-продажи.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Аналог | Чистый операционный доход, тыс. руб. | Рыночная цена, тыс. руб. |
| 1 | 230 000 | 1 150 000 |
| 2 | 260 000 | 1 200 000 |
| 3 | 270 000 | 1. 500 000 |

7.На дату оценки были выявлены предложения на продажу и на сдачу в аренду одновременно следующих объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (табл. 2).

Таблица 2 – Исходные данные

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Цена предложения, | Проектируемый | Коэффициент |
| объекта | дол. | ЧОД, дол./г.\* | капитализации |
| 1 | 1 050 000 | 220 000 | 0,21 |
| 2 | 600 000 | 120 000 | 0,20 |
| 3 | 50 000 | 12 000 | 0,24 |
| 4 | 260 000 | 50 105 | 0,19 |
| 5 | 500 000 | 105 000 | 0,21 |
| 6 | 250 000 | 50 900 | 0,20 |
| 7 | 270 750 | 49 000 | 0,18 |
| 8 | 6 126 400 | 1 097 400 | 0,18 |
| 9 | 250 000 | 79 850 | 0,32 |

\* ЧОД был спроектирован исходя из условий чистой аренды.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Что показывает коэффициент капитализации (ставка капитализации)?
2. Что видит инвестор, благодаря ставке капитализации?
3. О чем говорит снижение показателей ставок капитализации?

**Практическое занятие № 38**

**Определить стоимость объекта оценки доходным подходом на основе метода валовой ренты.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости доходным подходом».

**Задача:** изучить более глубоко методику определения стоимости объекта оценки доходным подходом на основе метода валовой ренты.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Озеров Е. С. "Экономика и менеджмент недвижимости". Спб.: «МКС», 2015 — 422 с.
2. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

**1.** Определить годовой потенциальный валовой доход по объекту оценки в долларах, если нормируемая площадь объекта оценки 500 кв.м. Коэф­фициент перевода 1,15. Договорная арендная плата в месяц 20 евро./кв.м. Ры­ночная арендная плата соответствует договорной арендной плате. Дата оценки 01.04.2008г.

**2.** Определить годовой потенциальный валовой доход по объекту оценки, если нормируемая площадь объекта оценки 50 кв.м. Коэффициент перевода 1,13. Договорная арендная плата в месяц 25 000 руб./кв.м. Рыночная арендная плата соответствует договорной арендной плате. Дата оценки 01.04.2020г.

**3.** Определить в долларах годовой потенциальный валовой доход административных помещений, расположенных в административно-производственном здании. Общая площадь административно-производственного здания составляет 9 600 кв.м. Нормируемая площадь адми­нистративно-производственного здания - 6 700 кв.м., в том числе нормируемая площадь производственных помещений 700 кв.м. Рыночная арендная плата в месяц за административные помещения составляет 20 евро/кв.м. Дата оценки 01.04.2008г.

**4.** Определить годовой потенциальный валовой доход административных помещений, расположенных в административно-производственном здании. Общая площадь административно-производственного здания составляет 10 000 кв.м. Нормируемая площадь административно-производственного здания - 7 000 кв.м., в том числе нормируемая площадь производственных помещений 800 кв.м. Рыночная арендная плата в месяц за административные помещения составляет 2000руб/кв.м. Дата оценки 01.07.2019г.

**5.** Определить в долларах годовой потенциальный валовой доход производственныхпомещений,расположенныхвадминистративно-производственном здании. Общая площадь административно-производствен­ного здания составляет 9 600 кв.м. Нормируемая площадь административных помещений 6 000 кв.м., производственных - 700 кв.м. Арендная плата в месяц за производственные помещения составляет 25 евро/кв.м. Дата оценки 01.04.2008г.

**6.** Определить стоимость объекта недвижимости методом валовой ренты. Годовой потенциальный валовой доход по объекту оценки равен 360 000 долл. Информация по объектам-аналогам приведена в табл. 1.

Таблица 1 - Исходные данные

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование показателя | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 |
| Цена продажи, руб. | 2 400 000 | 2 000 000 |
| Годовой потенциальный валовой доход, руб. | 420 000 | 400 000 |

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Поясните, что означает валовая рента?
2. Опишите методику определения стоимости объекта оценки доходным подходом на основе метода валовой ренты.

**Практическое занятие № 39**

**Расчет расходов на замещение.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости доходным подходом».

**Задача:** изучить более глубоко методику расчета расходов на замещение.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Озеров Е. С. "Экономика и менеджмент недвижимости". Спб.: «МКС», 2015 — 422 с.
2. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Расходы на замещение определить с использование коэффициента фонда возмещения. Коэффициент фонда возмещения рассчитать методом Инвуда. Годовая норма процента 10%. Исходная информация для расчета расходов на замещение приведена в табл. 1.

Таблица 1 - Исходная информация для расчета расходов на замещение

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Конструктивные элементы | Стоимость восста­новления, долл. | Нормативный срок службы, лет |
| Кровля | 12 650 | 10 |
| Полы | 16 500 | 15 |
| Проемы | 23 100 | 30 |
| Отделочные работы | 11 220 | 20 |
| Внутренние сантехнические и электротехнические работы | 54 120 | 25 |
| Прочие работы | 6 600 | 25 |
| Проемы | 23 100 | 30 |
| Отделочные работы | 11 220 | 20 |
| Внутренние сантехнические и электротехнические работы | 54 120 | 25 |
| Прочие работы | 6 600 | 25 |

**2.** Определить годовые расходы на замещение по объекту оценки с использованием коэффициента фонда возмещения. Коэффициент фонда воз­мещения рассчитать методом Инвуда. Стоимость восстановления объекта оценки равна 910 600 руб. Годовая норма процента 10%. Удельный вес кон­структивных элементов в стоимости восстановления объекта оценки и их нор­мативный срок службы приведены в табл. 2.

Таблица 2 - Исходная информация

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Конструктивные элементы | Удельный вес, % | Нормативный срок службы, лет |
| Кровля | 7 | 10 |
| Полы | 9 | 15 |
| Проемы | 13 | 30 |
| Отделочные работы | 10 | 20 |
| Внутренние сантехнические и элек­тротехнические работы | 12 | 25 |
| Прочие работы | 15 | 25 |

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Расскажите методику расчетов расходов на замещение.

**Практическое занятие № 40**

**Расчет чистого операционного дохода.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости доходным подходом».

**Задача:** изучить более глубоко методику расчета чистого операционного дохода.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4,утв . Минэкономразвития России.
5. Международные стандарты оценки.
6. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. – М.: КНОРУС, 2018.
7. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

**1.** Определить годовой потенциальный валовой доход по объекту оценки в евро. Договорная арендная плата в месяц 25 евро. Рыночная арендная плата в месяц 30 евро. Общая площадь объекта оценки равна 450 кв.м., в том числе занимаемая собственником 200 кв.м.

**2.** Определить годовой потенциальный валовой доход по объекту оценки в евро. Договорная арендная плата в месяц 25 евро. Рыночная арендная плата в месяц 30 евро. Общая площадь объекта оценки, сдаваемая по договору аренды, равна 450 кв.м. Общая площадь, занимаемая собственником, 200 кв.м. Общая площадь, не занятая арендаторами, 100 кв.м.

**3.** Определить годовой потенциальный валовой доход торгово­административного здания в евро. Договорная арендная плата по администра­тивным помещениям в месяц 25 евро, по торговым помещениям в месяц 28 ев­ро. Рыночная арендная плата по административным помещениям в месяц 30 ев­ро, по торговым помещениям в месяц 32 евро.

Общая площадь административных помещений 450 кв.м., в том числе на дату оценки сдано по договорам аренды 300 кв.м. Общая площадь торговых помещений 200 кв.м., в том числе на дату оценки сдано по договорам аренды 150 кв.м.

Годовой доход от игровых автоматов, установленных в объекте оценки, 2 500 евро. Доход от пользования автостоянкой в год составляет 5 400 евро. Зада­ча 251. Определить годовые операционные расходы по объекту оценки в евро, если договор аренды заключен на условиях чистой аренды. Арендная плата в месяц составляет 35 евро. Общая площадь объекта оценки равна 2 360 кв.м.

**4.** Определить годовые операционные расходы по объекту оценки на дату оценки 01.04.2008 г. в долларах, если договор аренды заключен на условиях распределенной аренды.

Арендная плата за 1 кв.м. в месяц составляет 25 евро. Общая площадь объекта оценки 1 200 кв.м. Стоимость восстановления 1 200 000 долл. Физиче­ский износ 35%. Ставка налога на недвижимость 1%. Поправочный коэффици­ент к налогу на недвижимость 1,8. Площадь земельного участка, по которому определяется стоимость местоположения, 0,0805 га. Базовая ставка земельного налога по состоянию на 01.01.2003 г. 15 031 000 руб./га. Объект оценки распо­ложен во второй экономико-планировочной зоне.

1. Определить годовые операционные расходы по объекту оценки на дату оценки 01.09.2008г. в долларах, если договор аренды заключен на усло­виях полной аренды. Арендная плата за 1 кв.м. в месяц составляет 25 евро. Об­щая площадь объекта оценки 2200 кв.м. Стоимость восстановления 1 760 000 долл. Физический износ 20%. Данные для расчета земельного налога и налога на недвижимость приведены в табл. 1. Объект оценки расположен в четвертой экономико-планировочной зоне.

Таблица 1 - Данные для расчета земельного налога и налога на недвижимость

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование показателя | Величина |
| Ставка налога на недвижимость, % | 1 |
| Коэффициент к базовой ставке налога на недвижимость | 1,2 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, по которому определяется стоимость местоположения, руб. | 10 931 436720 |
| Базовая ставка земельного налога, % | 0,36 |

Эксплуатационные расходы в месяц за 1 кв.м. составляют 6 долл., комму­нальные платежи в месяц за 1 кв.м. составляют 4 долл. Расходы на сигнализа­цию в месяц за 1 кв.м. составляют 2,5 долл.

Расходы на страхование объекта недвижимости составляют 2 % от оста­точной стоимости объекта оценки.

**6.** Определить годовой потенциальный валовой доход по объекту оценки в долларах, если нормируемая площадь объекта оценки 500 кв.м. Коэффициент перевода 1,15. Договорная арендная плата в месяц 20 евро./кв.м. Рыночная арендная плата соответствует договорной арендной плате. Дата оценки

1. г.

**7.** Определить в долларах годовой потенциальный валовой доход административных помещений, расположенных в административно-производственном здании. Общая площадь административно-производственного здания составляет 9 600 кв.м. Нормируемая площадь адми­нистративно-производственного здания - 6 700 кв.м., в том числе нормируемая площадь производственных помещений 700 кв.м. Рыночная арендная плата в месяц за административные помещения составляет 20 евро/кв.м. Дата оценки 01.04.2008

**8.** Определить в долларах годовой потенциальный валовой доход производственных помещений, расположенных в административно-производственном здании. Общая площадь административно- производствен­ного здания составляет 9 600 кв.м. Нормируемая площадь административных помещений 6 000 кв.м., производственных - 700 кв.м. Арендная плата в месяц за производственные помещения составляет 25 евро/кв.м. Дата оценки 01.04.2008 г

**9.** Определить годовой чистый операционный доход по объекту оценки на дату оценки 01.04.2008 г. в долларах. Договор аренды заключен на условиях полной аренды. Объект оценки расположен в пятой экономико­планировочной зоне. Исходная информация для расчета приведена в табл. 2.

Таблица 2 - Исходные данные для расчета чистого операционного дохода

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование показателя | Величина |
| Рыночная арендная плата за 1 кв.м в месяц, евро | 15 |
| Нормируемая площадь, кв.м | 320 |
| Коэффициент перевода | 1,4 |
| Потери арендной платы, % | 10 |
| Остаточная стоимость объекта оценки в текущих ценах, долл. | 138 600 |
| Площадь земельного участка, га | 0,0107 |
| Базовая ставка земельного налога по состоянию на 01.01.2003 г., руб/га | 15 031 000 |
| Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи в месяц,  долл./кв.м | 4 |

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Расскажите, что означает чистый операционный доход.
2. Опишите методику расчета чистого операционного дохода.

.

**Практическое занятие № 41**

**Определение стоимости объекта недвижимости с использованием техники сравнительного анализа.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Понятие кадастра и краткие исторические сведения о возникновении и развитии кадастра».

**Задача:** изучить более глубоко методику определения стоимости объекта недвижимости с использованием техники сравнительного анализа.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России.
5. Международные стандарты оценки.
6. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. – М.: КНОРУС, 2018.
7. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

**1.** В городском микрорайоне жилой застройки требуется обосновать стоимость земельного участка, на котором построены жилые помещения. Оценщик нашел следующую информацию о недавно проданных земельных участках с расположенными на них улучшениями (жилых построек), а именно стоимость улучшений, расположенных на земельных участках. Оценочная стоимость жилых построек, расположенных на оцениваемом земельном участке составляет 188 985 у.е.На основании этих данных рассчитать соотношение стоимости земельных участков и улучшений, расположенных на этих участках, определить стоимость земельного участка. Результаты расчетов отразить в таблице 1.

Таблица 1 - Данные о стоимости земельных участков и расположенных на них улучшениях, у.е.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Участок** | **Средняя стоимость земли, у.е.** | **Средняя стоимость улучшений, у.е.** | **Соотношение стоимости земельного участка и улучшений** | **Стоимость оцениваемого земельного участка** |
| 1 | 33 011 | 183 962 |  |  |
| 2 | 37 836 | 199 954 |  |
| 3 | 36 294 | 1. 0 |  |

2. Оценщику известна стоимость улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке (153 644, 8 у.е.) и соотношение стоимости улучшений и цен продаж земельных участков (0,817). Определить стоимость земельного участка.

**3.** Определить стоимость земельного участка.

Таблица 2 - Данные о сделках по продаже прав земельных участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Местоположение участка** | **Целевое назначение участка (вид функционального использования)** | **Площадь, м²** | **Цена продажи, руб./м²** |
| Аналог 1 | Под строительство жилого дома | 800 |  |
| Аналог 2 | Под строительство жилого дома | 640 |  |
| Аналог 3 | Под строительство жилого дома с надворными постройками | 900 |  |

Для сравнения подобраны три участка, которые проданы в течение 6 месяцев, предшествующих оценке. В табл. 3 приведены основные характеристики участков, влияющие на стоимость:

Таблица 3 - Исходные данные по сопоставимым проданным объектам

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **Оцениваемый участок** | **Сопоставимые объекты** | | |
| **Участок 1** | **Участок 2** | **Участок 3** |
| Адрес | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
| Цена продажи, руб. | ? | 15 0000 | 13600 | 18000 |
| Площадь участка, м² | 800 | 800 | 640 | 900 |
| Размер (масштаб) | Оптимальная площадь | Равный оптимальному | На 160 м² меньше оптимального | На 100 м² больше оптимального |
| Время продажи | — | 6 мес. назад | | |
| Вид функционального использования по ГКОЗП |  | | | |
| Коммуникации | На границе участка | | | |
| Вид зонирования (разрешенное использование) |  | | | |
| Топография | Без особенностей | | | |
| Особые условия участка | Без особенностей | | | |

Какие-либо другие существенные отличия не выявлены. В следующей таблице привести результаты корректировок на выявленные отличия:

Таблица 4 - Корректировки на выявленные отличия

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Элементы сравнения** | **Участок 1** | **Участок 2** | **Участок 3** |
| Цена продажи 1 м² |  |  |  |
| Права собственности, корректировка % |  | | |
| Скорректированная цена |  |  |  |
| Условия финансирования, корректировка |  | | |
| Скорректированная цена |  |  |  |
| Условия продажи, корректировка |  | | |
| Скорректированная цена |  |  |  |
| Время продажи, корректировка |  |  |  |
| Скорректированная цена |  |  |  |
| Местоположение (оценочная зона), корректировка |  | | |
| Скорректированная цена |  |  |  |
| Размер (масштаб) |  |  |  |
| Скорректированная цена |  |  |  |
| Зонирование, корректировка |  | | |
| Скорректированная цена |  |  |  |
| Топография, корректировка |  | | |
| Скорректированная цена |  |  |  |
| Особые условия, корректировка |  | | |
| Скорректированная цена |  |  |  |
| Количество корректировок |  |  |  |

Таблица 5 - Согласования результатов

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Оцениваемый объект** | **1-й аналог** | **2-й аналог** | **3-й аналог** |
| Скорректированная цена, руб. |  |  |  |  |
| Скорректированная цена, руб./м² |  |  |  |  |
| Средневзвешенная цена продажи, руб./м² |  | | |  |
| Медиана значения, руб./м² |  | | |  |
| Стоимость объекта, руб./м² |  |  |  |  |
| Стоимость объекта оценки, руб. |  |  |  |  |

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. В чем состоит особенность оценки земельных участков с помощью метода сравнительного анализа?

2. Каков алгоритм действий оценщика при использовании метода сравнительного анализа?

3. За счет чего можно произвести увеличение валового дохода от имеющегося земельного участка?

**Практическое занятие № 42**

**Определение стоимости объекта недвижимости с использованием техники группы компонентов собственности.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости доходным подходом».

**Задача:** изучить более глубоко методику определения стоимости объекта недвижимости с использованием техники группы компонентов собственности.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
6. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
7. http://www.consultant.ru
8. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

* 1. Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техники группы компонентов собственности, если известно следующее.Анализ местного рынка показывает, что аналогичный по размерам земельный участок в ближайших окрестностях оцениваемого объекта недвижимости можно купить за 500 тыс. руб.; сметная стоимость строительства здания, аналогичного объекту оценки, составляет 1 500 тыс. руб.; рыночная величина коэффициента капитализации для земли – 0,3. Рыночная величина коэффициента капитализации для улучшений (зданий) – 0,20; чистый операционный доход объекта оценки определен в размере 910 тыс. руб.
  2. Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техники группы компонентов собственности, если известно следующее. Анализ рынка показывает, что аналогичная по размерам однокомнатная квартира в ближайших окрестностях оцениваемого объекта недвижимости можно купить за 1 500 тыс. руб.; сметная стоимость строительства здания, аналогичного объекту оценки, составляет 1 000 тыс. руб.; рыночная величина коэффициента капитализации для недвижимого имущества – 0,2. Рыночная величина коэффициента капитализации для улучшений (зданий) – 0,20; чистый операционный доход объекта оценки определен в размере 500 тыс. руб.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Расскажите методику определения стоимости объекта недвижимости с использованием техники группы компонентов собственности.

**Практическое занятие № 43**

**Определение стоимости объекта недвижимости с использованием техники инвестиционной группы.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости доходным подходом».

**Задачи:**

- изучить более глубоко понятия ипотечные обязательства, сумма кредита;

- изучить более глубоко методику определения стоимости объекта недвижимости с использованием техники инвестиционной группы.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
6. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
7. http://www.consultant.ru
8. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Сумма кредита –3 млн руб. Срок кредита – 25 лет. Платежи производятся в конце года. Ставка по кредиту равна 15%. Построить график амортизации кредита и конечную стоимость объекта недвижимости.
2. Рассчитайте ежемесячные платежи в погашение самоамортизирующегося кредита, предоставленного в сумме 25 млн руб на 15 лет при номинальной годовой ставке 12%.
3. Рассчитайте ипотечную постоянную на прочих условиях.
4. Самоамортизирующийся кредит в сумме 500 тыс руб выдан на 25 лет под 12% с ежемесячным погашением. Рассчитайте остаток долга банку на конец 18-го года.
5. Самоамортизирующийся кредит в сумме 600 тыс руб выдан на 15 лет предусматривает ежемесячный взнос в размере 8 тыс руб. Рассчитайте величину банковского процента.
6. Самоамортизирующийся кредит в сумме 700 тыс руб выданный под 12%, предусматривает ежемесячный взнос в размере 82 тыс руб. Рассчитайте срок кредитования.
7. Самоамортизирующийся кредит в сумме 500 тыс руб выдан на 25 лет под 11 % с ежемесячным погашением. Рассчитайте на конец 18-го года остаток долга банку, сумму уплаченных процентов, сумму погашенного кредита.
8. Для приобретения объекта недвижимости предоставлен ипотечный кредит на 10 лет. Платежи по кредиту – 2 000 долларов первые 5 лет и 2 500 долларов последующие годы и уплачиваются в конце каждого месяца. В договоре определено, что ставка процента по кредиту составляет 12 % на первые 5 лет и 14% на последующие 5 лет. Какова сумма кредита, предоставленная банком для приобретение данного объекта недвижимости?
9. Для приобретения объекта недвижимости предоставлен ипотечный кредит на 10 лет. Ежегодные платежи по кредиту составляют – 2 000 долларов первые 3 года и 3000 долларов последующие годы и уплачиваются в конце каждого года. В договоре определено, что ставка процента по кредиту составляет 12% годовых. Какова сумма кредита?
10. При всех прочих условиях предыдущей задачи сумма кредита 15 000 долларов. Какова ставка процента по кредиту?
11. Кредит в размере 10 000 долларов под 15% годовых выдан на 30 лет. В конце 20-го года одним платежом должна быть погашена основная сумма кредита. Найдите эту сумму.
12. Кредит в размере 10 000 долларов под 15% годовых выдан на 20 лет. В конце 20-го года одним платежом должны быть погашены основная сумма кредита и выплачены проценты. Найдите сумму платежа.
13. Взят кредит в 10 000 долларов15% годовых выдан на 30 лет с условием, что в течение 2 лет по кредиту будут производиться равномерные платежи, но по истечении 2 лет остаточная сумма кредита должна быть погашена полностью одним платежом. Определите остаток кредита на начало третьего года.
14. Компания хочет взять кредит под офисное помещение, которым она владеет и стоимость которого составляет 650 000 долларов. Банк установил, что для таких типов недвижимости КИД равен 75%. Определите сумму кредита.
15. Кредит в сумме 400 000 долларов выдан на 25 лет под 12% годовых. Платежи ежемесячные. КИД – 80%. Ставка дохода на собственный капитал – 15%. Чистый операционный доход от объекта недвижимости – 65 000 долларов. Планируется продажа объекта через 10 лет за 500 000 долларов. Найти стоимость объекта и общий коэффициент капитализации.
16. В предыдущем задании изменим следующее, чистый операционный доход от объекта прогнозируется в размере 65 000 долларов в первый год, а затем увеличивается ежегодно на протяжении прогнозного периода, что соответствует типичным прогнозам.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Что такое самоамортизирующийся кредит?
2. Что входит в сумму ежегодных выплат по кредиту?
3. Как определяется годовая ипотечная составляющая?
4. Как рассчитываются расчеты по ипотечным обязательствам?
5. Как определяется коэффициент ипотечной за должности?
6. Как определяется коэффициент покрытия долга?
7. Что в себя включает техника инвестиционной группы?

**Практическое занятие № 44**

**Определение стоимости объекта недвижимости с использованием техники дисконтирования.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости доходным подходом».

**Задачи:**

- изучить более глубоко понятия доход от собственного капитала, чистый операционный доход;

- изучить более глубоко методику определения стоимости объекта недвижимости с использованием техники дисконтирования.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
6. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
7. http://www.consultant.ru
8. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Определите сумму кредита, если чистый операционный доход от объекта – 400000 долларов в год. КПД – 1,2. Кредит выдается на 3 года под 30% годовых. Платежи ежемесячные.
2. Рассчитайте ставку дохода на собственный капитал инвестора, вложенный в объект недвижимости, который стоит 2 млн руб на основе следующей информации. Чистый операционный доход недвижимости – 150000 руб., самоамортизирующийся ипотечный кредит предоставлен на 20 лет под 12% с ежемесячным погашением, коэффициент ипотечной задолженности – 70%.
3. Рассчитайте минимальную величину чистого операционного дохода, который должна приносить недвижимость, если требуемая инвестором ставка дохода на собственный капитал – 15%, коэффициент ипотечной задолженности – 75%, самоамортизирующийся ипотечный кредит – 850 тыс. руб. на 30 лет под 12% с ежемесячным погашением.
4. Определите минимальный уровень месячного дохода для приобретения квартиры стоимостью 100 000 долларов с участием ипотечного кредита на следующих условиях: коэффициент ипотечной задолженности – 70%, срок кредитования – 10 лет, процентная ставка – 12% годовых, погашение ежемесячное, коэффициент покрытия долга – 2,5.
5. Оцените объект недвижимости, приносящий ежегодно чистый операционный доход – 1,5 млн. руб.. На приобретение объекта можно получить кредит – 1 млн. руб. на 20- лет под 10% с ежемесячным погашением. В конце 5 – го года объект можно будет продать за 1,3 млн. руб.. Инвестор рассчитывает получить 18% дохода.
6. Оцените объект недвижимости. Чистый операционный доход – 200 тыс. руб., коэффициент ипотечной задолженности – 60%, срок кредитования – 25 лет, процентная ставка – 10% годовых, погашение ежемесячное. Через 6 лет объект можно продать на 30% дешевле. Ставка дохода инвестора – 13%

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Раскройте понятия «доход от собственного капитала» и «чистый операционный доход».
2. Опишите методику определения стоимости объекта недвижимости с использованием техники дисконтирования.

**Практическое занятие № 45**

**Определить стоимость объекта оценки доходным подходом на основе метода капитализации дохода.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости доходным подходом».

**Задачи:**

- изучить более глубоко понятие капитализация дохода;

- изучить более глубоко методику определения стоимости объекта оценки доходным подходом на основе метода капитализации дохода.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Оцените недвижимость методом капитализации дохода на основе следующей информации. Чистый операционный доход – 1,2 млн. руб., требуемая инвестором ставка доходности на вложенный собственный капитал – 10%, для приобретения недвижимости можно получить кредит на 25 лет под 13% годовых, коэффициент ипотечной задолженности – 80%. Кредит погашается: А) ежемесячными платежами; Б) ежегодными платежами; В) в момент перепродажи.

2. Для приобретения недвижимости, приносящей ежегодно 11,5 млн. руб. чистого операционного дохода, можно получить ипотечный кредит сроком на 20 лет под 10% с коэффициентом ипотечной задолженности –70%, инвестор требует ставку дохода на собственный капитал – 15%. Оцените объект недвижимости.

3. Оцениваемая недвижимость будет приносить в течение трех ближайших лет ежегодно 18,6 млн. руб. чистого операционного дохода. В конце 3 года объект можно будет продать за 80% первоначальной оценочной стоимости. Возврат капитала осуществляется по методу Инвуда. Инвестор может получить самоамортизирующийся ипотечный кредит на 30 лет под 12% с ежемесячным погашением, коэффициент ипотечной задолженности – 75%. Определить стоимость объекта.

4. Инвестор рассматривает возможность покупки объекта недвижимости за 2,5 млн долларов. Он рассчитывает взять кредит на 5 лет на сумму 1,5 млн долларов под 10% годовых с ежемесячными платежами. Ожидается, что чистый операционный доход от объекта составит 700 тыс долларов. Найдите коэффициент ипотечной задолженности и коэффициент покрытия долга.

5. Кредит – 400 000 долларов выдан на 25 лет под 12% годовых. Платежи ежемесячные коэффициент ипотечной задолженности – 80%. Ставка дохода на собственный капитал – 15%. Чистый операционный доход – 66 тыс долларов. Объект будет перепродаваться через 10 лет с повышение стоимости 20%. Каким будет общий коэффициент капитализации, учитывающий новые условия?

6. Условия задания те же, что и в 5 кроме того, что перепродажа объекта недвижимости произойдет с потерей в стоимости 10%.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Раскройте понятие капитализация дохода.
2. Опишите методику определения стоимости объекта оценки доходным подходом на основе метода капитализации дохода.

**Практическое занятие № 46 - 47**

**Рассчитать стоимость воспроизводства здания на основе сметной стоимости строительства. Расчет суммарных затрат на возведение нового объекта. Определение стоимости недвижимого имущества методом сравнительной единицы.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости затратным подходом».

**Задачи:**

- изучить более глубоко методику расчета стоимости воспроизводства здания на основе сметной стоимости строительства;

- изучить более глубоко методику расчета суммарных затрат на возведение нового объекта;

- изучить более глубоко методику определения стоимости недвижимого имущества методом сравнительной единицы.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. <https://fgisrf.ru/ferr/>
4. <https://www.minstroyrf.gov.ru/trades/view.fer-2020.php>
5. <https://aros.spb.ru/downloads/read/posobie_smetchika_resursniy_metod.pdf>
6. https://nostroy.ru/news\_files/2020/06/05/проект%20методики%20определения%20сметной%20стоимости%20строительства%2005.06.2020.pdf
7. <https://sudact.ru/law/prikaz-minstroia-rossii-ot-04082020-n-421pr/metodika-opredeleniia-smetnoi-stoimosti-stroitelstva/ix/>
8. <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_48827/1fb6c69bf139fc1736622806e01bac85f501f38c/>
9. https://www.sravni.ru/text/smetu-na-remont-kvartiry/
10. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Рыночная стоимость объекта, определенная в рамках затратного подхода, определяется путем прибавления к стоимости земельного участка стоимости замещения. Расчет представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 1 - Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателей | Объект 1 | Объект 2 | Объект 3 | Объект 4 | Объект 5 |
| Восстановительная стоимость здания, руб. | 60 369 559 | 18 053 854 | 13 799 821 | 20 871 739 | 10 800 053 |
| Величина накопленного износа, % | 45,00% | 67,00% | 56,00% | 55,00% | 53,00% |
| Стоимость воспроизводства, руб. |  |  |  |  |  |
| Площадь земельного участка, приходящегося на здание, м2 | 642,80 | 339,40 | 227,70 | 442,30 | 444,30 |
| Стоимость 1 кв. м, руб. | 3 628 | 3 628 | 3 628 | 3 628 | 3 628 |
| Стоимость земельного участка, приходящегося на здание, руб. |  |  |  |  |  |
| Стоимость объекта оценки, руб. |  |  |  |  |  |

1. Рассчитать полную востановительную стоимость строений, если анализ сопоставимых продаж земельных участков показал следующие данные (таблица 2).

Таблица 2 – Данные анализа объекта оценки

|  |  |
| --- | --- |
| Показатель | Сумма |
| Прямые затраты, тыс. руб. | 750 000 |
| Косвенные затраты, тыс. руб. | 75 000 |
| Стоимость земельного участка, тыс. руб. | 300 000 |
| Норматив к прямым затратам, % | 25 |
| Норматив к сумме прямых и косвенных затрат, % | 23 |
| Норматив к общим затратам, % | 17 |

3. Определить затратным подходом стоимость дачного участка, если известны следующие параметры:

1) Площадь дачного дома Рд = 100 кв.м; стоимость 1 кв. м (Vд =2000 руб).

2) Площадь гаража Рг = 40 кв.м; стоимость 1 кв.м гаража (Vг = 500 руб).

3) Стоимость всех других сооружений на даче Vдр. = 20000 руб.

4) Устранимый физический износ дачи РDустр. = 3000 руб.

5) Неустранимый физический износ дачи РDнеустр.= 2000 руб.

6) Устранимое функциональное устаревание FDустр.= 1000 руб.

7) Рыночная стоимость земельного участка Vзем.= 20000 руб.

4. Для расчета стоимости объекта недвижимости с использованием затратного метода оценки в качестве объекта недвижимости используется объект, который территориально расположен в городе N, текущее использование объекта: жилой дом. Магазинов в нижних этажах здания не предусмотрено. Дом 14-этажный (шесть парадных), имеющий две девятиэтажные секции по бокам (четыре парадных).

В настоящем расчете оценка земельного участка не производится в связи с отсутствием на него правоустанавливающих документов. Следует отметить, что не всегда можно правильно оценить возможности земельного участка для оцениваемого объекта, так как не всегда он может являться наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования данного земельного участка.

Расчет восстановительной стоимости вышеназванного объекта выполняется на основе оценки стоимости строительства аналогичного объекта (стоимости замещения) с учетом износа.

Стоимость строительства может определяться по укрупненным показателям восстановительной стоимости (У11ВС) зданий и сооружений с применением коэффициентов пересчета строительно-монтажных работ в соответствии с нормативной документацией и Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетенем «Индексы цен в строительстве».

Восстановительную стоимость здания можно рассчитать через определение стоимости основных строительных материалов для возведения данного объекта в современных условиях. Такой расчет представлен в табл. 2.

Заработная плата рабочих берется в размере 45% от стоимости строительных материалов, а затраты на эксплуатацию машин и механизмов — 25% от той же базы. Накладные расходы взяты в размере 10% от суммы прямых затрат. Отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электросети и телефонизация считаются но базе стоимости общестроительных работ — 2,5; 2,5; 3; 3; 2; 1% соответственно. Процент прочих работ и затрат составляет 30% и считается от стоимости объекта.

Таблица 3 - Расчет стоимости основных строительных материалов но зданию

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование  материалов | Единица  измерения | Количество | Стоимость ед., руб. | Общая стоимость, тыс. руб. |
| 1 | Бетон | м3 | 9507 | 500 |  |
| 2 | Сталь класса А | т | 1446,19 | 1800 |  |
| 3 | Сталь конструкция | т | 180,77 | 1700 |  |
| 4 | Цемент | т | 3126,79 | 390 |  |
| 5 | Лесопиломатериалы | м3 | 1408 | 550 |  |
| 6 | Стекло оконное | М2 | 5435,04 | 24 |  |
| 7 | Линолеум | м2 | 30 311,9 | 40 |  |
| 8 | Плитка | М2 | 6823 | 55 |  |
| 9 | Керамическая плитка | М2 | 7390,6 | 75 |  |
| 10 | Оконные блоки | М2 | 3796,95 | 300 |  |
| 11 | Дверные блоки | М2 | 5919,26 | 400 |  |
| 12 | Раковины | шт. | 1294 | 350 |  |
| 13 | Унитазы | шт. | 647 | 500 |  |
| 14 | Ванны | шт. | 647 | 900 |  |
| 15 | Итого затраты на основные строительные материалы |  |  |  |  |
| 16 | Прочие материалы |  |  |  |  |
| 17 | Итого затраты по материалам |  |  |  |  |

Таблица 4 - Расчет восстановительной стоимости здания

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование статей затрат | Стоимость, тыс. руб. |
| 1 | Стоимость строительных материалов |  |
| 2 | Заработная плата рабочих |  |
| 3 | Эксплуатация машин и механизмов |  |
| 4 | Итого прямые затраты |  |
| 5 | Накладные расходы |  |
| 6 | Себестоимость |  |
| 7 | Сметная прибыль (18% от п. 6) |  |
| 8 | Итого стоимость общестроительных работ |  |
| 9 | Отопление и вентиляция |  |
| 10 | Водопровод и канализация |  |
| 11 | Электросеть |  |
| 12 | Телефонизация |  |
| 13 | Итого стоимость объекта |  |
| 14 | Прочие работы и затраты |  |
| 15 | Итого восстановительная стоимость объекта как нового (ВС) |  |

Таблица 5 - Определение интегрального коэффициента износа

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Элементы здания | Нормативный срок службы, годы | Износ  фактический,  % | Удельный вес в общей стоимости здания, % | Удельный вес износа в общей стоимости здания, % |
| 1 | Фундамент | 120 | 13 | 12 | 1,56 |
| 2 | Стены панельные | 130 | 12 | 25 | 3 |
| 3 | Перекрытия ж/б | 130 | 12 | 14 | 1,68 |
| 4 | Кровля рулонная | 10 | 50 | 5 | 2,5 |
| 5 | Перегородки гипсобе- тонные | 60 | 26 | 4 | 1,04 |
| 6 | Полы линолеум | 20 | 25 | 6 | 1,5 |
| 7 | Окна | 30 | 56 | 3,5 | 1,96 |
| 8 | Двери | 30 | 56 | 3,5 | 1,96 |
| 9 | Обойные работы | 5 | 40 | 5 | 2 |
| 10 | Малярные работы | 5 | 40 | 7 | 2,8 |
| 11 | Наружная отделка | 15 | 47 | 5 | 2,35 |
| 12 | Лестницы сборные ж/б | 90 | 19 | 3 | 0,57 |
| 13 | Внутренние сети | 30 | 56 | 5 | 2,8 |
| 14 | Прочие элементы | 50 | 34 | 2 | 0,68 |
| 15 | Всего по зданию (ИКи) |  |  |  |  |

5.Определите стоимость нового загородного дома и затраты на каждый из элементов строительства, используя представленные ниже данные по относительным издержкам, если известно, что издержки на разработку проекта и сметы строительства составили 7500 у.е.

|  |  |
| --- | --- |
| Таблица 6 - Данные для расчетаКомпонент | % от общей суммы |
| Разработка проекта и сметы | 5 |
| Земляные работы | 2 |
| Возведение фундамента и стен | 25 |
| Обустройство кровли | 5 |
| Двери и окна | 5 |
| Инженерное оборудование и внутренняя отделка | 30 |
| Гараж | 6 |
| Обустройство ландшафта | 2 |
| Накладные расходы, лицензии | 12 |
| Прибыль подрядчика | 8 |

6.Определите общую стоимость оцениваемого по затратному подходу объекта, если стоимость участка земли составляет 28 000 долл, полная стоимость воспроизводства здания равна 90 000 долл, а общий износ здания оценивается в 20%.

7. Требуется определить стоимость фундамента оцениваемого здания (поэлементный метод) имея следующие данные:

- площадь оцениваемого здания – 3000 м2; площадь объекта – аналога - 2500 м2, восстановительная стоимость аналога – 600000 руб., затраты на фундамент – 4%

8. Срок экономической жизни здания 120 лет. Оценить эффективный возраст улучшения здания по результатам продажи, если стоимость продажи 750000 руб., стоимость земли 170000 руб., а стоимость восстановления 740000 руб.

9. Определите стоимость восстановления, если эффективный возраст улучшений 50 лет, срок экономической жизни 100 лет, стоимость продажи 2 млн. руб., стоимость участка 250 тыс. руб.

10.Определить затратным подходом стоимость дачи:

1. Площадь — 100 м2

2. Стоимость 1 м2здания - 2000 руб.

3. Площадь гаража - 20 м2

4. Стоимость 1 м2гаража - 1000 руб.

5. Стоимость других сооружений на даче - 20000 руб.

6. Устранимый физический износ дачи - 30000 руб.

7. Неустранимый физический износ - 20000 руб.

8. Устранимый функциональный износ — 10000 руб.

9. Рыночная стоимость земельного участка - 50000 руб.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Расскажите методику расчета стоимости воспроизводства здания на основе сметной стоимости строительства.
2. –Из каких статей складываются суммарные затраты на возведение нового объекта недвижимости.

**Практическое занятие № 48**

**Определение стоимости недвижимого имущества с учетом совокупного износа.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости затратным подходом».

**Задачи:**

- изучить более глубоко затратный подход при оценке стоимости недвижимости;

- изучить более глубоко методику определения стоимости недвижимого имущества с учетом совокупного износа.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Срок экономической жизни здания 120 лет. Оценить эффективный возраст улучшений по результатам продажи, если стоимость продажи 75000 тыс. руб., стоимость участка 17000 тыс. руб., а стоимость восстановления 74000 тыс. руб.
2. Требуется переоценить здание главного корпуса завода железобетонных изделий, расположенного в Новосибирской области, строительным объемом 125000 м3. Фундаменты столбовые, рандбалки, колонны и подкрановые балки железобетонные, стены кирпичные, покрытие железобетонное утепленное, кровля рулонная.
3. Оцените недвижимость. Стоимость земельного участка – 1 500 000 руб., площадь здания – 1 000 м2, полная восстановительная стоимость 1 м2 –950 тыс руб, в т.ч. затраты на косметический ремонт – 150 тыс. руб, здание требует срочного ремонта, срок жизни здания – 80 лет, хронологический возраст соответствует эффективному – 20 лет.
4. Оцените недвижимость: деревянный жилой дом и кирпичный гараж, расположенные на участке 12 соток. Аналог деревянный дом без гаража, расположенный на участке 10 соток, проданный за 800 000 руб. Стоимость рядом расположенного незастроенного участка в 5 соток – 150 000 руб. Полная стоимость воспроизводства аналогичного гаража – 60 000 руб. Коэффициент удобства пользования для гаража 1,2.
5. Оцените стоимость жилого объекта недвижимости площадью 100 м2, если стоимость дома, включая прямые и косвенные затраты –300 руб за 1м2 , стоимость гаража площадью 20 м2 - 100 руб за 1м2 , стоимость всех сооружений в внутреннем дворике – 100 000 руб., устранимый физический износ 150 000 руб., неустранимый физический износ – 250 000 руб., общее функциональное устаревание – 30 000 руб., стоимость земли – 100 000 руб..
6. Здание имеет восстановительную стоимость 900 тыс.руб. Стены зданий изношены на 28%, при их удельном весе в общей восстановительной стоимости – 42%. Первоначальная стоимость здания 1200 тыс. руб. Требуется определить моральный износ первой формы и стоимость ремонта стен здания.
7. Восстановительная стоимость здания составляет 1500тыс.руб., при его первоначальной стоимости в 2050 тыс. руб. Стоимость работ по устранению морального износа второй формы составляет 500тыс.руб. Кровля здания изношена 35% в общей восстановительной стоимости – 3%. Требуется определить стоимость ремонта кровли здания на момент оценки износа и моральный износ здания.
8. Здание третьей группы капитальности прослужило 20лет.Требуется определить моральный износ первого вида, если восстановительная стоимость на момент оценки износа составила 350 тыс. руб., а первоначальная стоимость здания 830 тыс. руб.
9. Здание имеет восстановительную стоимость 1153 тыс. руб. Фундамент здания изношен на 45%, при его удельном весе в общей восстановительной стоимости – 7%. Первоначальная стоимость здания 1820тыс. руб. Требуется определить моральный износ первого вида и стоимость ремонта фундамента здания.
10. Восстановительная стоимость здания составляет 1000 тыс. руб. при его первоначальной стоимости в 1800 тыс. руб. Стоимость работ по устранению морального износа второй формы составляет 324 тыс. руб. Перекрытия изношены на 18% в общей восстановительной стоимости – 12%. Требуется определить моральный износ здания и стоимость ремонта перекрытий на момент износа.
11. Здание первой группы капитальности прослужило 85лет. Требуется определить моральный износ первого вида, если восстановительная стоимость на момент оценки износа составила 886 тыс. руб., а первоначальная стоимость здания 2560 тыс. руб.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Рассказать плюсы и минусы затратного подхода при оценке стоимости недвижимости.
2. Описать методику определения стоимости недвижимого имущества с учетом совокупного износа.

**Практическое занятие № 49**

**Задачи на определение восстановительной стоимости зданий.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости затратным подходом».

**Задачи:**

- изучить более глубоко понятие восстановительная стоимость зданий;

- изучить более глубоко методику определения восстановительной стоимости зданий.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Оцениваемое здание, построенное 20 лет назад, нуждается в замене ковровых покрытий, имеет восстановительную стоимость 750 000долларов, смета затрат на полную замену ковровых покрытий – 50 000 долларов. Общий срок экономической службы здания – 75 лет, который был на основе действительного состояния здания сокращен на 20%, на момент оценки здания действительный срок – 15 лет, что на 20% меньше его фактического возраста. Земельный участок на котором стоит здание стоит 150 000 долларов.
2. В качестве объекта оценки выбрано картофелехранилище. Объект представляет собой действующее картофелехранилище со складскими помещениями. Отдельно стоящее здание имеет прямоугольную форму, год постройки 1970, группа капитальности – 2, количество этажей - 1.

Общая оцениваемая площадь:

Здания в плане – 532 м 2

Полезная площадь – 480 м2

Высота здания – 4,5м

Строительный объем – 2394 м3

Сведения о конструктивных особенностях здания:

Фундамент :

- под колоны – железобетонный, стаканного типа,

- по стены – ленточный, сборные железобетонные блоки;

Колоны – железобетонные

Наружные стены – кирпичные

Несущие конструкции – полный железобетонный каркас

Перекрытия – сборные железобетонные плиты

Ворота – деревянные

Перегородки – кирпичные

Кровля – мягкорулонная в 3 слоя

Полы – бетонные

Инженерные сети – электроосвещение, вентиляция (естественная)

Для рассматриваемого объекта: территориальный пояс – 1, климатический район- 2, отрасль – сельское хозяйство.

Провести расчёт восстановительной стоимости улучшений объекта оценки следующими методами:

* Базисно-индексным,
* Ресурсным,
* Модульным,
* Методом сравнительной единицы.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Что такое восстановительная стоимость зданий?
2. Опишите методику определения восстановительной стоимости зданий.

**Практическое занятие № 50**

**Задачи на определение величины износа строений и их стоимости с учетом износа.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости затратным подходом».

**Задачи:**

- изучить более глубоко понятие износ;

- изучить более глубоко методику определения величины износа строений и их стоимости с учетом износа.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Определить физический износ жилого здания, если известно, что при его обследовании выявлен физический износ всех конструктивных элементов:

фундаменты - 10%;

* - стены-15%;
* - перекрытия - 20%;
* - кровля - 10%;
* - полы - 35%;
* - окна - 40%;
* - отделочные покрытия - 30%;
* - внутренние сантехнические и электротехнические устройства - 50%;
* - прочие - 25%.

1. Определить физический износ жилого здания, если известно, что восстановительная стоимость конструктивных элементов и объективно необходимые затраты на их ремонт составляют соответственно: фундаменты - 3200 тыс. руб., 640 тыс. руб.; стены - 4000 тыс. руб., 1200 тыс. руб.; перекрытия - 800 тыс. руб., 160 тыс. руб.; прочие - 8000 тыс. руб., 2800 тыс. руб.
2. Определить физический износ жилого здания, если известно, что восстановительная стоимость, действительный возраст и общая физическая жизнь его конструктивных элементов составляют соответственно: фундаменты - 1200 тыс. руб., 10 лет, 15 лет; стены - 400 тыс. руб., 5 лет, 10 лет; перекрытия - 300 тыс. руб., 6 лет, 15 лет; прочие - 900 тыс. руб., 1 год, 10 лет.
3. Определить исправимый функциональный износ офисного здания, если известно что:

* - современные стандарты требуют установки в здании кондиционера, стоимость установки которого в существующем здании составляет 150 тыс. руб., а стоимость установки в этом же здании при его строительстве - 110 тыс. руб.
* - установленная в здании электроарматура не соответствует современным рыночным стандартам, при этом стоимость существующей электроарматуры, включенной в восстановительную стоимость, составляет 350 тыс. руб., физический износ существующей электроарматуры - 200 тыс. руб., стоимость демонтажа существующей электроарматуры - 100 тыс. руб., стоимость возврата материалов - 10 тыс. руб., стоимость монтажа новой электроарматуры - 190 тыс. руб.
* - в здании имеется складское помещение и анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что в настоящее время данную площадь целесообразно использовать как офисную, при этом текущая восстановительная стоимость складской площади составляет 800 тыс. руб., физический износ - 50 тыс. руб., стоимость ликвидации склада - 80 тыс. руб.

1. Определить неисправимый функциональный износ 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, вызванная отсутствием установки, составляет 20 тыс. руб., норма капитализации для зданий - 10%, а стоимость устройства системы пожаротушения при строительстве нового здания - 150 тыс. руб.
* - оцениваемое здание имеет большую высоту этажа, которая с точки зрения рынка на дату оценки является избыточной, при этом текущая восстановительная стоимость существующего здания 174 900 тыс. руб., а текущая восстановительная стоимость точно такого же здания, имеющего нормальную, с точки зрения рынка, высоту этажа, 172 900 тыс. руб., физический износ определен на уровне 40%, ежегодно владелец несет дополнительные издержки, связанные с большой высотой этажа (отопление, освещение и т. д.), в размере 500 тыс. руб., существующий коэффициент капитализации для зданий составляет 10%.

1. Срок экономической жизни здания 120 лет. Оценить эффективный возраст улучшений по результатам продажи, если стоимость продажи 75000 тыс. руб., стоимость участка 17000 тыс. руб., а стоимость восстановления 74000 тыс. руб.
2. Определить стоимость объекта недвижимости, если полная восстановительная стоимость зданий – 990 000 руб., стоимость земельного участка – 190 000 руб., расчетный действительный возраст здания – 15 лет, общий срок экономической службы – 60 лет.
3. В жилом многоэтажном здании действительный возраст отопительной системы составляет 10 лет, а по нормативам замена указанных элементов должна проводиться через 20 лет. На дату оценки отопительная система находилась в рабочем состоянии и не нуждалась в замене. Определить стоимость износа.
4. Рассчитайте процент физического износа. Площадь – 500 м2, стоимость воспроизводства 1м2 – 900 000 руб.. Износ конструктивных элементов: фундамент – 15 000 000 руб, стен – 8 000 000 руб, перекрытий – 5 000 0000 руб, кровли 25 000 000 руб.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Расскажите понятие износ.
2. Опишите методику определения величины износа строений и их стоимости с учетом износа.

**Практическое занятие № 51**

**Использовать методику ранжирования оценки критериев для определения стоимости.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Методы согласования (обобщения) стоимостных результатов оценки, полученных подходами к оценке».

**Задачи:**

- изучить методику ранжирования критериев оценки для определения стоимости объекта недвижимости;

**-** научиться производить расчеты на основе методики ранжирования оценки критериев для определения стоимости объекта недвижимости.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки.
6. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
7. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
8. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

Имеется следующая информация об объектах:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Объект оценки** | **Одноэтажный индивидуальный**  **жилой дом** | |
| Адрес | ул. Лесная, 22 | |
| Размер кв. м | 200 | |
| Гараж | металлический | |
| Качество строительства | выше среднего | |
| Объект оценки | Одноэтажный индивидуальный  жилой дом | |
| Размер участка кв. м | 800 | |
| Крыша | черепица | |
| Подвал | нет | |
| Камин | есть | |
| Состояние | среднее | |
| Цена за кв. м $2,10  ***Сопоставимые объекты продаж:*** | | |
| **Продажа 1** | | |
| Объект | | Одноэтажный индивидуальный жилой дом |
| Адрес | | ул. Лесная, 28 |
| Переданные права | | полная собственность |
| Финансирование | | обычное рыночное |
| Дата продажи | | 15 месяцев назад |
| Размер кв.м | | 220 |
| Гараж | | металлический |
| Качество строительства | | среднее |
| Размер участка кв.м | | 700 |
| Крыша | | черепица |
| Подвал | | нет |
| Камин | | нет |
| Состояние | | среднее |
| Цена за кв. м $1,8  **Продажа 2** | | |
| Объект | | Одноэтажный индивидуальный жилой дом |
| Адрес | | ул. Полевая, 80 |
| Переданные права | | полная собственность |
| Финансирование | | обычное рыночное |
| Дата продажи | | 12 месяцев назад |
| Размер кв.м | | 170 |
| Гараж | | стоянка |
| Качество строительства | | выше среднего |
| Размер участка кв. м | | 1 000 |
| Крыша | | металлическая |
| Подвал | | нет |
| Камин | | есть |
| Состояние | | выше среднего |
| Цена за кв. м $1,9  **Продажа 3** | | |
| Объект | | Одноэтажный индивидуальный жилой дом |
| Адрес | | ул. Лесная, 25 |
| Переданные права | | полная собственность |
| Объект оценки | | Одноэтажный индивидуальный  жилой дом |
| Финансирование | | обычное рыночное |
| Дата продажи | | 1 неделя назад |
| Размер кв. м | | 210 |
| Гараж | | металлический |
| Качество строительства | | хорошее |
| Размер участка кв.м | | 800 |
| Крыша | | черепица |
| Подвал | | есть |
| Камин | | есть |
| Состояние | | среднее |

Цена за кв. м $2,15

Используя методику определения ранжирования критериев оценки определить стоимость недвижимости.

2. Определить рыночную стоимость объекта по исходным данным представленным в таблицах.

Таблица 1 - Определение удельного веса подходов к оценке

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатель | Доходный подход | Затратный подход |
| 1. Достоверность информации | 60% | 40% |
| 2. Полнота информации | 50% | 50% |
| 3. Способность учитывать действие продавца и покупателя | 60% | 40% |
| 4. Способность учитывать конъюнктуру рынка | 80% | 20% |
| 5. Способность учитывать местоположение объекта, размер, экономию. | 90% | 10% |
| 6. Допущения, принятые в расчетах | 45% | 55% |
| Итого: |  |  |

Таблица 2 - Определение весовых коэффициентов для согласования результатов

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Критерии ранжирования | Подходы | | | |
| доходный | | затратный | |
| ранг | балл | ранг | балл |  |
| способность учитывать цель оценки | низкий | 0 | высокий | 2 |
| способность учитывать конъюнктуру рынка | низкий | 0 | средний | 1 |
| способность учитывать физические и экономические параметры объекта | средний | 1 | высокий | 2 |
| качество информации | средний | 1 | средний | 1 |
| Итого: |  |  |  |  |
| Общая сумма баллов |  |  |  |  |
| Удельный вес, в % |  |  |  |  |

Таблица 3 - Согласование результатов оценки логическим методом

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Подходы | |
| доходный | затратный |
| Стоимость по расчету, руб |  |  |
| Весовые коэффициенты |  |  |
| Стоимость исходя из весовых коэффициентов, руб |  |  |
| Средневзвешенная стоимость, руб. |  |  |

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Опишите методику ранжирования критериев оценки для определения стоимости объекта недвижимости.

**Практическое занятие № 52**

**Проведение сравнительного анализа по результатам применения трех методов оценки.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Методы согласования (обобщения) стоимостных результатов оценки, полученных подходами к оценке».

**Задача:** изучить более глубокопроведение сравнительного анализа по результатам применения трех методов оценки.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки.
6. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
7. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
8. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Определите итоговую стоимость по результатам трех методов

Таблица 1 – Результаты оценки объекта недвижимости

|  |  |
| --- | --- |
| Метод оценки | Стоимость, руб. |
| 1. Затратный метод | 70981465 |
| 2. Метод сравнительных продаж | 72837947 |
| 3. Доходный метод | 34739200 |

Таблица 2 – Весовой показатель достоверности метода

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Методы оценки | | |
| Затратный метод | Метод сравнения продаж | Доходный метод |
| Достоверность информации | 30% | 30% | 40% |
| Полнота информации | 30% | 30% | 40% |
| Допущения, принятые в расчетах | 30% | 30% | 50% |
| Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца | 30% | 30% | 50% |
| Способность учитывать конъектуру рынка | 30% | 15% | 40% |
| Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта | 30% | 15% | 40% |
| Весовой показатель достоверности метода | 30% | 23% | 47% |

1. Определите оценочную стоимость земельного участка методом весовых коэффициентов. Стоимость расположенного на нем здания составляет 3000 тыс. руб ., срок его экономической жизни – 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу. Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб.
2. Рассчитать в рыночной стоимости объекта недвижимости долю земельного участка и строений. Совокупный чистый операционный доход недвижимости составляет 150 000 у.е. Стоимость недавно построенного здания составляет 500 000 у.е. Инвестор рассчитывает получить 20% годового дохода на вложенный капитал. Возврат капитала, вложенного в здание определяется по методу Хоскольда. Срок службы здания – 30 лет. Безрисковая ставка доходности – 6%.
3. Проведите процедуру согласования результатов стоимости недвижимости (таблица 3).

Таблица 3 – Исходные данные

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Подход | Метод | Расчетная стоимость, тыс. руб. |
| Затратный | Соответствующие методы оценки земельного участка, зданий и износа | 650 |
| Сравнительный | Сравнительного анализ продаж | 900 |
| Доходный | Капитализации дохода | 800 |

1. Рассчитайте итоговую стоимость объекта недвижимости, если стоимость при использовании метода капитализации дохода – 4,5 млн. руб, метода прямого сравнения продаж – 6,5 млн. руб., затратного подхода – 6 млн. руб.
2. Рассчитайте стоимость недвижимости по методу Наегли. Стоимость, полученная доходным подходом – 25 млн. руб., затратным – 40 млн. руб., сравнительным – 60 млн. руб..По мнению оценщика, наиболее объективным, на 1 этапе следует признать результат доходного подхода, на 2 этапе – результат сведения доходного и затратного подходов.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Какие факторы обуславливают различие в результатах оценки недвижимости при использовании разных подходов?
2. Назовите информационную основу и инструменты, используемые в методах доходного, сравнительного и затратного подходах.
3. Что должен знать оценщик, если полученные результаты стоимости существенно отличаются?
4. Назовите преимущества и недостатки проведение сравнительного анализа по результатам применения трех методов оценки.

**Практическое занятие № 53**

**Составление отчета об оценке: анализ рынка недвижимости.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Формирование отчета об оценке объекта оценки».

**Задачи:**

- изучить более глубоко понятие рынок недвижимости;

- изучить более глубоко методику анализа рынка недвижимости.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Изучить особенности рынка недвижимости в г. Богородицке.
2. Провести анализ цен спроса и предложения на вторичном рынке недвижимости.
3. Провести анализ зонирования территорий для регулирования рынка.
4. Ознакомиться с регламентацией документов на рынке недвижимости.
5. Изучить виды недвижимости как объекта права.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Расскажите особенности рынка недвижимости в г. Богородицке.

2. Какие факторы влияют на уровень цен на вторичном рынке недвижимости?

3. На какие зоны делится территория г. Богородицка?

4. Перечислите регламентирующие документы на рынке недвижимости.

5. Какими объектами представлен вторичный рынок г. Богородицка.

**Практическое занятие № 54**

**Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Формирование отчета об оценке объекта оценки».

**Задача:** изучить методику расчета рыночной стоимости объекта недвижимости.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
3. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. На участке имеется дом площадью 2500 м2, стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты, составляет 500 руб. за м2; стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м2 – 200 руб. за м2; стоимость воспроизводства всех сооружений во дворе 10000 руб.; общий устранимый физический износ 5000 руб.; общее неустранимое функциональное устаревание 5000 руб.; стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж 50000. Определить рыночную стоимость дома.
2. Объект оценки двухкомнатная квартира площадью 68,2 м2 вблизи метро на 4 этаже пятиэтажного дома без лифта, с балконом, раздельным санузлом, со спаренным телефоном. Имеется информация: средняя стоимость квартиры площадью 70 м2 с телефоном, двумя балконами, совмещенным санузлом в трех остановках от станции метро составляет Vср.=2,5 млн. руб.

Корректирующие данные:

- дополнительная площадь увеличивает стоимость на 22,5 тыс.руб. за м2;

- близость от станции метро увеличивает стоимость на 7 %;

- наличие телефона увеличивает стоимость на 25 тыс.руб.;

- раздельный санузел увеличивает стоимость на 4 %;

- наличие лифта оценивается в 30 тыс.руб.;

- наличие балкона оценивается в 22,5 тыс.руб.

Определить рыночную стоимость объекта недвижимости.

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Описать методику расчета рыночной стоимости объекта недвижимости.

**Практическое занятие № 54**

**Составление отчета об оценке (расчет итоговой стоимости).**

Продолжительность проведения – 2 часа

**Цели и задачи практического занятия:**

**Цель**: закрепление теоретических знаний по теме «Формирование отчета об оценке объекта оценки».

**Задачи:**

- изучить федеральный стандарт оценки, устанавливающего требования к составлению и содержанию отчета об оценке;

- изучить состав полного отчета об оценке объекта оценки,

- изучить основные этапы проведения экспертизы отчета об оценке объекта;

- научиться составлять отчет в соответствии с условиями договора и требованиями законодательства и стандартов, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;

- научиться составить и заполнить протокол экспертизы отчета об оценке объекта.

**Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение:**

- методические рекомендации по выполнению практического задания;

- образец отчета об оценке объекта недвижимости.

**Литература, информационное обеспечение:**

1. ФЗ «Об оценочной деятельности»,
2. (ФСО N 3) «Требования к отчету об оценке».
3. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)».
4. Инструкции по Технике безопасности.

**Порядок выполнения практической работы**

1. Проанализировать федеральный стандарт оценки, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке.
2. Составить проект отчета.
3. Составить проект экспертного заключения по отчету об оценке объекта недвижимости

2. На основании примерной формы студенты готовят проект экспертного заключения по отчету об оценке объекта недвижимости.

Контрольный лист

Параметры экспертизы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Отчет: | | |  | | | | | | |
| Номер: | | |  | | | | | | |
| Прошит |  | | Пронумерован | |  | Подписан |  | Скреплен печатью | |  |
| Оценщик: | | |  | | | | | | |
| Лицензия: | | |  | | | | | | |
| Место нахождения: | | |  | | | | | | |
| Объект оценки: | | |  | | | | | | |
| Договор: | | | | № | | | | | от |
| Дата экспертизы | |  | | Эксперт | | | | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО) |

Требования законодательства

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Статья 10. Обязательные требования к договору** | | | **Отражено/не**  **отражено** | **Значение и**  **необходимые**  **комментарии** | | | |
| 1. | Основания заключения договора | |  |  | | | |
| 2. | Вид объекта оценки | |  |  | | | |
| 3. | Вид определяемой стоимости | |  |  | | | |
| 4. | Размер денежного вознаграждения за проведение оценки | |  |  | | | |
| 5. | Сведения о страховании гражданской ответственности | |  |  | | | |
| 6. | Сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление  оценочной деятельности | |  |  | | | |
| 7. | Точное указание на объект оценки | |  |  | | | |
| 8. | Описание объекта оценки | |  |  | | | |
| **Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке** | | |  |  | | | |
| 1. | Номер отчета | |  |  | | | |
| 2. | Основание для проведения оценки | |  |  | | | |
| 3. | Цель оценки | |  |  | | | |
| 4. | Задача оценки | |  |  | | | |
| 5. | Дата проведения оценки (дата оценки) ХХ.ХХ.200Х г. | |  |  | | | |
| 6. | Дата составления отчета ХХ.ХХ.200Х г. | |  |  | | | |
| 7. | Дата определения стоимости ХХ.ХХ.200Х г. | |  |  | | | |
| 8. | Точное описание объекта оценки | |  |  | | | |
| 9. | Балансовая стоимость | |  |  | | | |
| 10. | Реквизиты собственника | |  |  | | | |
| 11. | Место нахождения оценщика | |  |  | | | |
| 12. | Сведения о выданной лицензии | |  |  | | | |
| 13. | Стандарты оценки | |  |  | | | |
| 14. | Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки | |  |  | | | |
| 15. | Последовательность определения стоимости объекта оценки | |  |  | | | |
| 16. | Перечень использованных данных с указанием источников  их получения | |  |  | | | |
| 17. | Перечень документов, используемых оценщиком и  устанавливающих количественные и качественные  характеристики объекта оценки | |  |  | | | |
| 18. | Иные сведения, которые необходимы для полного и  недвусмысленного толкования результатов оценки | |  |  | | | |
| Допускает ли отчет неоднозначное толкование или вводит в  заблуждение | | | |  | | | |
| Требования стандартов оценки | | | | |  | |  |
| 1. | Пункт 9 | Соответствие аналогов требованиям стандартов  оценки | | |  | |  |
| 2. | Пункт 16 | Определение и анализ рынка, к которому  относится объект оценки | | |  | |  |
| 3. | Обоснование выбора аналогов | | |  | |  |
| 4. | Пункт 18 | Затратный подход | | |  | |  |
| 5. | Отказ от использования обоснован | | |  | |  |
| 6. | Сравнительный подход | | |  | |  |
| 7. | Отказ от использования обоснован | | |  | |  |
| 8. | Доходный подход | | |  | |  |
| 9. | Отказ от использования обоснован | | |  | |  |
| № | Требования законодательства | | Соответствует/не соответствует | | | Значение и  необходимые  комментарии | |
| 1. | Правильность выбора и описания используемого стандарта  оценки | |  | | |  | |
| 2. | Актуальность экономического обзора | |  | | |  | |
| 3. | Актуальность и соответствие обзора рынка сегменту объекта оценки | |  | | |  | |
| 4. | Правильность позиционирования объекта оценки на рынке | |  | | |  | |
| 5. | Полнота описания объекта оценки | |  | | |  | |
| 6. | Обоснованность допущений и ограничений | |  | | |  | |
| 7. | Соответствие и правильность отбора и использования  рыночной информации | |  | | |  | |
| 8. | Правильность и последовательность выполнения ННЭИ | |  | | |  | |
| 9. | Правильность применения затратного подхода или  обоснованность отказа от его использования | |  | | |  | |
| 10. | Правильность применения сравнительного подхода или  обоснованность отказа от его использования | |  | | |  | |
| 11. | Правильность применения доходного подхода или  обоснованность отказа от его использования | |  | | |  | |
| 12. | Обоснованность принятого согласования различных  подходов | |  | | |  | |
| 13. | Качество оформления отчета | |  | | |  | |
| 14. | Полнота и соответствие требованиям прилагаемого  комплекта документов по объекту оценки | |  | | |  | |

Оценка

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Подход | Стоимость, валюта | Скидки и премии, % | Вес в итоговой  стоимости, % |
| Затратный  Сравнительный |  |  |  |
| Доходный |  |  |  |
| Итоговая величина стоимости |  |  |  |

**Комментарии:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Заключение эксперта –

 (подпись, дата)

Безусловно соответствует.

- Соответствует (замечания не оказывают

существенного влияния на использование отчета в

целях, установленных заданием на оценку).

 - Не соответствует (отчет выполнен нанедостаточном профессиональном уровне)

Решение по экспертизе

|  |
| --- |
| Эксперт:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО,должность)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подпись, дата) |
| Начальник отдела оценки:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подпись, дата) |

|  |  |
| --- | --- |
| Балл, присвоенный  отчету на основании  проведенной экспертизы | Х |

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ЗАКЛЮЧЕНИЯ

ПО ОТЧЕТУ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_\_ (НАИМЕНОВАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ)»

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г.                                                                 г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Основание проведения экспертизы:

Дата проведения экспертизы: «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г.

Эксперт: ФИО, должность

«

Отчет № \_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_ (наименование отчета)» от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_г. (дата составления отчета) (далее - Отчет) выполнен ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_ », действующим на основании лицензии № \_\_\_\_\_ от «\_\_ »  \_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

(далее - Оценщик) для целей  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по Договору № \_\_\_ от «\_\_ »  \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. (основание проведения оценки).

Объектом оценки является:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Общая часть оценки

Для целей оценки в Отчете приведены:

*Далее экспертом дается оценка соответствия представленного отчета об оценке ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности» в части соблюдения общих требований к содержанию отчета об оценке объекта оценки.*

2. Расчет стоимости объекта оценки

Для целей оценки в Отчете использованы следующие подходы:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Далее проводится экспертиза обоснованности использования или отказа от использования тех или иных подходов к определению стоимости объекта оценки.*

2.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

*Далее экспертом дается оценка правильности и обоснованности выбора конкретного метода в рамках данного подхода. Кроме того, эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин.*

2.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

*Далее экспертом дается оценка правильности и обоснованности выбора конкретного метода в рамках данного подхода. Кроме того, эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности, использованных в расчетах величин, правильности выбора объектов-аналогов и величин поправочных коэффициентов к их стоимостям (если таковые применяются Оценщиком).*

2.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом. В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Далее экспертом дается оценка правильности и обоснованности выбора конкретного метода в рамках данного подхода. Кроме того, эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин, наличия достаточного обоснования вводимых поправочных коэффициентов или отсутствия таковых.*

3. Вводимые скидки и премии

В данном разделе экспертом дается оценка обоснованности применения и достоверность величин используемых в расчетах скидок и премий и достоверность их определения.

4. Выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Для целей определения итоговой величины \_\_\_\_\_\_ (вид) стоимости Оценщик использовал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(метод присвоения удельных весов, использованным в оценке подходам к определению стоимости).

Далее экспертом дается оценка обоснованности присвоения удельных весов (коэффициентов) подходов.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Использованный подход к определению  стоимости объекта оценки | Стоимость в рамках  подхода, валюта | Удельный вес  подхода, % |
| 1 | Доходный подход |  |  |
| 2 | Сравнительный подход |  |  |
| 3 | Затратный подход |  |  |
|  | Итоговая величина стоимости |  |  |

В итоге\_\_\_\_\_\_\_ (вид) стоимость объекта оценки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование объекта), рассчитанная с использованием\_\_\_\_\_ (трех, двух, одного) подходов, составила после согласования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее сумма прописью) руб.

На основании вышеизложенного рассмотренный Отчет № \_\_\_«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование отчета)» от«\_\_» \_\_\_\_\_\_ 200\_г., выполненный ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование Оценщика)», соответствует/несоответствует Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от29.07.1998 и «Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности»,

утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации № 519 от 06.07.2001.

Вышеупомянутый Отчет может/не может быть рекомендован для целей совершения сделки.

Должностное лицо,

проводившее экспертизу                                                          \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

Начальник подразделения                                                          \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

ФИО Исполнителя

Наименование подразделения

Контактный телефон

**Отчет по выполненной практической работе**

**Контрольные вопросы:**

1. Что является надлежащим исполнением обязательств оценщика?
2. Какой нормативный правовой акт устанавливает общие требования к содержанию отчета об оценке, когда он был принят?
3. Какую роль играет ФСО, каким органом власти он утверждается?
4. Каких принципов должен придерживаться оценщик при составлении отчета об оценке?
5. Каковы обязательные разделы отчета об оценке недвижимости?
6. Каковы требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки?
7. Каковы требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов?
8. Какой порядок подготовки отчета об оценке недвижимости?
9. Каковы обязательные разделы отчета об оценке недвижимости?
10. Как в отчете должна раскрываться информация об оценщике и заказчике?
11. Какая информация об объекте оценки должна быть приведена в отчете?
12. Каковы требования к описанию в отчете методологии оценки и расчетов?
13. Какими подходами и методами пользуется оценщик при определениирыночной стоимости недвижимости?
14. Какие существуют виды экспертизы?
15. Назовите порядок проведения экспертизы.
16. Что должно быть указано в экспертном заключении?
17. Каков порядок утверждения экспертного заключения?

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Гражданский кодекс РФ.

2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности».

3. ФЗ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»

4. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

5. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России

6. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

7. ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

8. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».

9. Закон РФ «Об административной ответственности предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства».

10. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

11. Комментарии к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними».

12. Международные стандарты оценки.

13. (ФСО N 3) «Требования к отчету об оценке».

14. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)».

15. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. М.: Финансы и статистика, 2017.

16. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2010.

17. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. – М.: КНОРУС, 2018.

17. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

18. Озеров Е. С. "Экономика и менеджмент недвижимости". Спб.: «МКС», 2015 — 422 с.

19. Хан О.К., Иванов В.В. Управление недвижимостью. М.: «Инфра-М», 2018.

20.http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_89826/0a80bbb9b7708216e4db9c192ffce0a50da4222d/

21. https://www.kgasu.ru/upload/iblock/c1a/up-formirovanie-smetnoy-stoimosti-stroitelnoy-produktsii.pdf

22.http://www.consultant.ru

23.<https://fgisrf.ru/ferr/>

24. <https://www.minstroyrf.gov.ru/trades/view.fer-2020.php>

25.<https://aros.spb.ru/downloads/read/posobie_smetchika_resursniy_metod.pdf>

26.https://nostroy.ru/news\_files/2020/06/05/проект%20методики%20определения%20сметной%20стоимости%20строительства%2005.06.2020.pdf

27.<https://sudact.ru/law/prikaz-minstroia-rossii-ot-04082020-n-421pr/metodika-opredeleniia-smetnoi-stoimosti-stroitelstva/ix/>

28.<http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_48827/1fb6c69bf139fc1736622806e01bac85f501f38c/>

29.https://www.sravni.ru/text/smetu-na-remont-kvartiry/