

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования



**Пермский национальный исследовательский
политехнический университет**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по образовательной
деятельности

 А.Б. Петроченков

« 18 » октября 20 22 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина: Оценка недвижимого имущества
(наименование)

Форма обучения: очная
(очная/очно-заочная/заочная)

Уровень высшего образования: бакалавриат
(бакалавриат/специалитет/магистратура)

Общая трудоёмкость: 144 (4)
(часы (ЗЕ))

Направление подготовки: 08.03.01 Строительство
(код и наименование направления)

Направленность: Строительство (общий профиль, СУОС)
(наименование образовательной программы)

1. Общие положения

1.1. Цели и задачи дисциплины

Ознакомление студентов с подходами оценки недвижимого имущества, основными методами оценки, а также методами согласования результатов оценки, полученными различными методами оценки.

Задачи:

- изучение законодательства РФ в области оценочной деятельности и оценки недвижимого имущества;
- изучение основ и принципов классификации зданий и сооружений, в том числе категорий сложности объектов недвижимости;
- формирование умений оценивать состояние объекта недвижимости, определять параметры ценообразующих факторов и производить расчеты по определению рыночной или иной стоимости недвижимого имущества;
- формирование навыков оценки состояния объектов недвижимости и оценки рыночной или иной стоимости недвижимого имущества;
- формирование навыков документального оформления результатов оценки в виде отчета;

1.2. Изучаемые объекты дисциплины

- объекты недвижимого имущества (земельные участки, здания, сооружения), в отношении которых возможно установление прав собственности, и передача прав которых может осуществляться в рамках гражданско-правового поля;
- категории сложности объектов недвижимости;
- рынок недвижимости;
- методы оценки объектов недвижимости и согласования результатов оценки, полученных разными методами и подходами.

1.3. Входные требования

Не предусмотрены

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине

| Компетенция | Индекс индикатора | Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть) | Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения | Средства оценки |
|-------------|-------------------|---|--|-----------------|
|-------------|-------------------|---|--|-----------------|

| Компетенция | Индекс индикатора | Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть) | Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения | Средства оценки |
|-------------|-------------------|--|---|-----------------|
| ПК-4.2 | ИД-1ПК-4.2 | Знает законодательство РФ в области оценочной деятельности и оценки недвижимого имущества; основы и принципы классификации зданий и сооружений, в том числе категории сложности объектов недвижимости. | Знает Законодательство РФ по вопросам эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений, МТО, гражданское законодательство РФ в части регулирования договорных отношений и сделок между участниками рынка; требования нормативных правовых актов в области охраны труда, пожарной безопасности, ООС, а также правила и регламенты проведения проверок надзорными органами в области эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости; требования к санитарному обслуживанию зданий, сооружений и прилегающей территории; технология и способы ведения строительных, ремонтных и монтажных работ в рамках выполняемых трудовых функций; основные требования стандартов, технических, качественных характеристик, предъявляемых к объектам недвижимости; основы и принципы классификации зданий и сооружений; основы управления персоналом и его мотивации, методы оценки персонала и результатов труда; правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда; правила пользования жилыми помещениями; требования к качеству коммунальных услуг; правила по производству работ по содержанию и | Коллоквиум |

| Компетенция | Индекс индикатора | Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть) | Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения | Средства оценки |
|-------------|-------------------|--|--|--------------------------------|
| | | | ремонт общего имущества в МКД и правила предоставления коммунальных услуг; виды, структура и содержание итоговых документов по контролю собственниками помещений качества работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставления ресурсов и использования помещений арендаторами | |
| ПК-4.2 | ИД-2ПК-4.2 | Умеет оценивать состояние объекта недвижимости, определять параметры ценообразующих факторов и производить расчеты по определению рыночной или иной стоимости недвижимого имущества. | Умеет определять объем необходимых потребностей в материально-технических, финансовых ресурсах в соответствии с локальными нормативными актами и бюджетом организации для эксплуатации, обслуживания и ремонта объектов недвижимости; оценивать состояние объекта недвижимости и систем жизнеобеспечения на основании заключений технических осмотров и обследований; оценивать качество выполненных работ по ремонту, эксплуатации и обслуживанию объектов недвижимости; определять критерии и требования по клинингу и санитарному обслуживанию; производить анализ и определять эффективность и качество управления объектами недвижимости на основе сводных учетных и отчетных документов; обобщать и систематизировать поступающую информацию, на ее основе | Отчёт по практическому занятию |

| Компетенция | Индекс индикатора | Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть) | Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения | Средства оценки |
|-------------|-------------------|--|--|-----------------|
| | | | находить наиболее эффективные решения для реализации поставленных задач; проверять качество коммунальных услуг по обращениям потребителей; активировать типичные аварийные ситуации? которые приводят к нанесению ущерба имуществу собственников и пользователей МКД; документировать результаты проверок технического состояния МКД и результаты работы подрядных организаций; выбирать оптимальные формы коммуникаций при осуществлении контроля качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставления коммунальных ресурсов и технического обслуживания и ремонта внутри домовых систем. | |
| ПК-4.2 | ИД-ЗПК-4.2 | Владеет навыками оценки состояния объектов недвижимости и оценки рыночной или иной стоимости недвижимого имущества; документального оформления результатов оценки в виде отчета. | Владеет навыками организации эксплуатации и технического обслуживания объектов недвижимости; контроля своевременного проведения технического и сервисного обслуживания объектов недвижимости; оценки состояния объектов недвижимости и определения целесообразности проведения ремонтно-строительных работ; организации и контроля проведения ремонтно-строительных работ зданий и сооружений; определения качественных и количественных | Курсовая работа |

| Компетенция | Индекс индикатора | Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть) | Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения | Средства оценки |
|-------------|-------------------|---|--|-----------------|
| | | | <p>потребностей для обеспечения процессов управления недвижимостью организаций; построения системы взаимодействия и коммуникации между сотрудниками подразделения и представителями организаций, обеспечивающих эксплуатацию и обслуживание зданий и сооружений и сопровождающих арендные отношения; разработки и внедрения норм и правил, регламентирующих процедуры управления объектами недвижимости и их обслуживания; проверки деятельности подрядных организаций по содержанию и ремонту общего имущества в МКД; подготовки зданий для исполнителей услуг и работ; осмотра общего имущества в МКД; документального оформления результатов проверки качества и своевременного оказания услуг, выполнения работ; планирования работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД; подготовки предложений для корректировки размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги в случае их ненадлежащего качества и (или) перерывов, превышающих допустимую продолжительность их не предоставления; подготовки предложений</p> | |

| Компетенция | Индекс индикатора | Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть) | Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения | Средства оценки |
|-------------|-------------------|--|--|--------------------------------|
| | | | по перечню (корректировке перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД; подготовки предложений по корректировке, перезаключению и расторжению договоров с арендаторами; ведения технической и иной, связанной с управлением МКД, документацией; проверки качества коммунальных услуг | |
| ПК-4.3 | ИД-1ПК-4.3 | Знает законодательство РФ в области оценочной деятельности и оценки недвижимого имущества, порядок определения ценообразующих факторов и способы выявления характеристик, влияющих на стоимость объектов недвижимости. | Знает законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке; методологию и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости; порядок определения ценообразующих факторов и способы выявления характеристик, влияющих на стоимость объектов недвижимости | Тест |
| ПК-4.3 | ИД-2ПК-4.3 | Умеет систематизировать рыночную информацию о сделках (предложениях) с типовыми объектами недвижимости исходя из их местоположения и вида использования. | Умеет выделять и устанавливать ценовые зоны с различными основными видами использования объектов недвижимости; определять характеристики типовых объектов недвижимости исходя из наиболее распространенных видов использования, основных разрешенных видов использования, предельных размеров и параметров, которые соответствуют градостроительному регламенту; систематизировать на дату определения кадастровой стоимости рыночную информацию о сделках | Отчёт по практическому занятию |

| Компетенция | Индекс индикатора | Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть) | Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения | Средства оценки |
|-------------|-------------------|---|--|-----------------|
| | | | (предложениях) с типовыми объектами недвижимости исходя из их местоположения и вида использования, с учетом существующего и перспективного развития. | |
| ПК-4.3 | ИД-ЗПК-4.3 | Владеет навыками выбора метода (методов) расчета средних рыночных цен типовых объектов недвижимости, установления средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости с учетом характеристик объектов недвижимости. | Владеет навыками выбора метода (методов) расчета средних рыночных цен типовых объектов недвижимости в ценовых зонах; установления ценовых зон и удельных показателей средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости с учетом характеристик объектов недвижимости; установления границ территориальных зон (в соответствии с функциональным зонированием территории, с учетом градостроительных регламентов и границ зон с особыми условиями использования территорий) | Курсовая работа |

3. Объем и виды учебной работы

| Вид учебной работы | Всего часов | Распределение по семестрам в часах | |
|--|-------------|------------------------------------|--|
| | | Номер семестра | |
| | | 8 | |
| 1. Проведение учебных занятий (включая проведение текущего контроля успеваемости) в форме: | 60 | 60 | |
| 1.1. Контактная аудиторная работа, из них: | | | |
| - лекции (Л) | 20 | 20 | |
| - лабораторные работы (ЛР) | | | |
| - практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ) | 38 | 38 | |
| - контроль самостоятельной работы (КСР) | 2 | 2 | |
| - контрольная работа | | | |
| 1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС) | 84 | 84 | |
| 2. Промежуточная аттестация | | | |
| Экзамен | | | |
| Дифференцированный зачет | 9 | 9 | |
| Зачет | | | |
| Курсовой проект (КП) | | | |
| Курсовая работа (КР) | 18 | 18 | |
| Общая трудоемкость дисциплины | 144 | 144 | |

4. Содержание дисциплины

| Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием | Объем аудиторных занятий по видам в часах | | | Объем внеаудиторных занятий по видам в часах |
|--|---|----|----|--|
| | Л | ЛР | ПЗ | |
| 8-й семестр | | | | |
| | | | | СРС |

| Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием | Объем аудиторных занятий по видам в часах | | | Объем внеаудиторных занятий по видам в часах |
|--|---|----|----|--|
| | Л | ЛР | ПЗ | СРС |
| Основы оценки недвижимого имущества. | 4 | 0 | 4 | 14 |
| Тема 1. Юридическое и экономическое понятие недвижимости. Юридическое и экономическое понятие недвижимости. Сегментация рынка недвижимости. Классификация объектов жилой недвижимости. Классификация объектов коммерческой недвижимости. Критерии классификации объектов недвижимости. Тема 2. Особенности недвижимости как объекта оценки. Особенности недвижимости как объекта оценки. Влияние прав собственности на оценку объектов недвижимости. Кадастровая стоимость недвижимости и условия её применения. Тема 3. Наиболее эффективное использование недвижимости. Принцип наиболее эффективного способа использования земли в оценке недвижимости. Критерии анализа наиболее эффективного использования недвижимости. Стоимость условно свободного (незастроенного) земельного участка с учетом наиболее эффективного использования недвижимости. | | | | |
| Подходы и методы в оценке объектов недвижимости. | 14 | 0 | 28 | 46 |
| Тема 4. Особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества. Сбор и анализ информации об объекте недвижимости и рынке недвижимости для определения рыночной или иной стоимости недвижимости, в зависимости от условий и целей оценки. Влияние состояния рынка недвижимости на результат оценки. Тема 5. Методы затратного подхода. Преимущества и недостатки существующих методов затратного подхода применительно к объектам недвижимости. Условия применения затратного подхода при оценке недвижимости. Понятия восстановительной стоимости и стоимости замещения. Стоимость объекта недвижимости с учетом износа и устаревания. Тема 6. Определение стоимости земельных участков. Рыночная и кадастровая стоимость земельных участков. Публичная кадастровая карта. Целевое назначение земель. Определение рыночной стоимости земельных участков. Определение кадастровой стоимости. Тема 7. Определение стоимости улучшений и нового строительства. | | | | |

| Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием | Объем аудиторных занятий по видам в часах | | | Объем внеаудиторных занятий по видам в часах |
|---|---|----|----|--|
| | Л | ЛР | ПЗ | СРС |
| <p>Восстановительная стоимость, стоимость замещения, стоимость улучшений, стоимость нового строительства, прямые и косвенные затраты, а также прибыль предпринимателя в составе стоимости нового строительства. Унифицированные показатели потребительской полезности оцениваемого здания, корректирующие коэффициенты.</p> <p>Тема 8. Износы и устаревания объектов недвижимости.</p> <p>Понятие износов и устаревания; виды износов и устаревания: физический износ, функциональный (моральный) износ, внешний (экономический) износ, совокупный или накопленный износ. Методы определения накопленного износа: метод сравнения продаж, метод эффективного возраста и метод разбиения.</p> <p>Тема 9. Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости.</p> <p>Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости: метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.</p> <p>Корректировка стоимости объектов аналогов.</p> <p>Понятие поправок расчета стоимости объекта недвижимости. Последовательность внесения поправок в расчёт. Технические, правовые и иные аспекты, влияющие на стоимость объекта недвижимости.</p> <p>Тема 10. Методы доходного подхода.</p> <p>Методы доходного подхода применительно к объектам недвижимости, метод капитализации чистой земельной ренты. Метод прямой капитализации. Потенциальный валовой доход. Потери от недоиспользования объекта недвижимости. Действительный валовой доход. Чистый операционный доход. Эксплуатационные расходы на обслуживание и управление объекта недвижимости. Метод дисконтированных денежных потоков. Определение горизонта прогнозирования, определение стоимости объекта оценки на прогнозируемом периоде, определение стоимости объекта оценки на постпрогнозном периоде. Модель Гордона.</p> | | | | |
| Составление отчёта об оценке недвижимого имущества. | 2 | 0 | 6 | 24 |
| <p>Тема 11. Согласование результатов оценки применительно к объектам недвижимости.</p> <p>Сущность согласования результатов оценки. Методы согласования результатов оценки применительно к объектам недвижимости. Критерии, по которым сравниваются подходы и</p> | | | | |

| Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием | Объем аудиторных занятий по видам в часах | | | Объем внеаудиторных занятий по видам в часах |
|---|---|----|----|--|
| | Л | ЛР | ПЗ | СРС |
| методы, применяемые для оценки недвижимости: полнота и достоверность используемой информации, соответствие используемого метода (подхода) целям оценки и др. Тема 12. Составление отчёта об оценке недвижимого имущества. Принципы составления отчета: принцип существенности, принцип обоснованности, принцип однозначности, принцип проверяемости, принцип достаточности. Требования к содержанию и структуре отчета. Требования к описанию процедуры оценки. | | | | |
| ИТОГО по 8-му семестру | 20 | 0 | 38 | 84 |
| ИТОГО по дисциплине | 20 | 0 | 38 | 84 |

Тематика примерных практических занятий

| № п.п. | Наименование темы практического (семинарского) занятия |
|--------|--|
| 1 | Анализ наиболее эффективного способа использования недвижимости |
| 2 | Определение стоимости земельного участка |
| 3 | Определение стоимости улучшений и нового строительства |
| 4 | Определение износов и устареваний объекта недвижимости |
| 5 | Корректировка стоимости объектов аналогов методами сравнительного подхода |
| 6 | Определение рыночной стоимости объекта недвижимости методами доходного подхода при заданных ставках дисконтирования и капитализации |
| 7 | Определение ставки дисконтирования кумулятивным методом и методом средневзвешенной стоимости капитала; Определение ставки капитализации методами: Ринга, Инвуда, Хоскольда |
| 8 | Получение итоговой стоимости объекта недвижимости путём согласования результатов оценки, полученных разными методами |
| 9 | Составление отчёта об оценке недвижимого имущества |

Тематика примерных курсовых проектов/работ

| № п.п. | Наименование темы курсовых проектов/работ |
|--------|---|
| 1 | Определение рыночной стоимости земельного участка, расположенного на территории Российской Федерации. |
| 2 | Определение кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в Пермском крае. |
| 3 | Определение инвестиционной стоимости земельного участка, расположенного в г.Перми. |

| № п.п. | Наименование темы курсовых проектов/работ |
|--------|--|
| 4 | Определение ликвидационной стоимости земельного участка, расположенного в Пермском крае. |
| 5 | Определение стоимости улучшений и нового строительства объекта недвижимости, расположенного в г.Перми. |
| 6 | Определение рыночной стоимости двухкомнатной квартиры в многоквартирном доме, расположенном в г.Перми, методами доходного подхода при заданных ставках дисконтирования и капитализации. |
| 7 | Определение рыночной стоимости однокомнатной квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Пермском крае, методами доходного подхода при заданных ставках дисконтирования и капитализации. |
| 8 | Определение рыночной стоимости трехкомнатной квартиры в многоквартирном доме, расположенном на территории Российской Федерации, методами доходного подхода при заданных ставках дисконтирования и капитализации. |
| 9 | Определение рыночной стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Индустриальном районе г.Перми. |
| 10 | Определение рыночной стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Дзержинском районе г.Перми. |
| 11 | Определение рыночной стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Ленинском районе г.Перми. |
| 12 | Определение рыночной стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Кировском районе г.Перми. |
| 13 | Определение рыночной стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Орджоникидзевском районе г.Перми. |
| 14 | Определение рыночной стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Свердловском районе г.Перми. |
| 15 | Определение рыночной стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Пермском районе г.Перми. |
| 16 | Определение кадастровой стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в г. Перми. |
| 17 | Определение кадастровой стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Пермском крае. |
| 18 | Определение кадастровой стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Индустриальном районе г. Перми. |
| 19 | Определение кадастровой стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Дзержинском районе г. Перми. |
| 20 | Определение кадастровой стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Кировском районе г. Перми. |
| 21 | Определение кадастровой стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Пермском районе г. Перми. |
| 22 | Определение кадастровой стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Ленинском районе г. Перми. |
| 23 | Определение кадастровой стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Орджоникидзевском районе г. Перми. |
| 24 | Определение инвестиционной стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Орджоникидзевском районе г. Перми. |
| 25 | Определение инвестиционной стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Ленинском районе г. Перми. |
| 26 | Определение инвестиционной стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Кировском районе г. Перми. |
| 27 | Определение инвестиционной стоимости квартиры в многоквартирном доме, расположенном в Пермском районе г. Перми. |

| № п.п. | Наименование темы курсовых проектов/работ |
|--------|--|
| 28 | Определение рыночной стоимости объекта ИЖС, расположенного в Пермском районе. |
| 29 | Определение рыночной стоимости офисного помещения, расположенного в г.Перми. |
| 30 | Определение рыночной стоимости встроенно-пристроенного торгового помещения, расположенного в г. Перми. |

5. Организационно-педагогические условия

5.1. Образовательные технологии, используемые для формирования компетенций

Проведение лекционных занятий по дисциплине основывается на активном методе обучения, при котором учащиеся не пассивные слушатели, а активные участники занятия, отвечающие на вопросы преподавателя. Вопросы преподавателя нацелены на активизацию процессов усвоения материала, а также на развитие логического мышления. Преподаватель заранее намечает список вопросов, стимулирующих ассоциативное мышление и установление связей с ранее освоенным материалом.

Практические занятия проводятся на основе реализации метода обучения действием: определяются проблемные области, формируются группы. При проведении практических занятий преследуются следующие цели: применение знаний отдельных дисциплин и креативных методов для решения проблем и принятия решений; отработка у обучающихся навыков командной работы, межличностных коммуникаций и развитие лидерских качеств; закрепление основ теоретических знаний.

При проведении учебных занятий используются интерактивные лекции, групповые дискуссии, ролевые игры, тренинги и анализ ситуаций и имитационных моделей.

5.2. Методические указания для обучающихся по изучению дисциплины

При изучении дисциплины обучающимся целесообразно выполнять следующие рекомендации:

1. Изучение учебной дисциплины должно вестись систематически.
2. После изучения какого-либо раздела по учебнику или конспектным материалам рекомендуется по памяти воспроизвести основные термины, определения, понятия раздела.
3. Особое внимание следует уделить выполнению отчетов по практическим занятиям и индивидуальным комплексным заданиям на самостоятельную работу.
4. Вся тематика вопросов, изучаемых самостоятельно, задается на лекциях преподавателем. Им же даются источники (в первую очередь вновь изданные в периодической научной литературе) для более детального понимания вопросов, озвученных на лекции.

6. Перечень учебно-методического и информационного обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Печатная учебно-методическая литература

| № п/п | Библиографическое описание (автор, заглавие, вид издания, место, издательство, год издания, количество страниц) | Количество экземпляров в библиотеке |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|
| 1. Основная литература | | |
| 1 | Асаул А. Н. Экономика недвижимости : учебное пособие для бакалавров и специалистов. 3-е изд. Санкт-Петербург [и др.] : Питер, 2013. 412 с. 33,54 усл. печ. л. | 16 |

| | | |
|--|--|----|
| 2 | Болотин С. А., Брайла Н. В., Симанкина Т. Л. Информационные методы оценки недвижимости : учебник для вузов. Москва : Академия, 2014. 206 с. 13,0 усл. печ. л. | 3 |
| 3 | Горемыкин В. А. Экономика недвижимости : учебник. 3-е изд., перераб. и доп. Москва : Дашков и К, 2003. 835 с. | 36 |
| 4 | Иванова Е. Н. Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие. 2-е изд., стер. М. : КНОРУС, 2008. 344 с. | 4 |
| 5 | Оценка недвижимости : учебник / Федотова М. А., Тазихина Т. В., Грибовский С. В., Волович Н. В. Москва : КНОРУС, 2020. 368 с. 23,0 усл. печ. л. | 6 |
| 6 | Оценка недвижимости : учебник для вузов / Грязнова А. Г., Федотова М. А., Артеменков И. Л., Бакулина А. А. 2-е изд., перераб. и доп. Москва : Финансы и статистика, 2008. 558 с. | 14 |
| 7 | Севостьянов А. В. Экономика недвижимости : учебник для вузов. М. : КолосС, 2007. 279 с. | 7 |
| 8 | Тепман Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов. 2-е изд., перераб. и доп. Москва : ЮНИТИ, 2006. 463 с. | 7 |
| 9 | Тепман Л. Н., Артамонов В. А. Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов. 3-е изд., перераб. и доп. Москва : ЮНИТИ, 2015. 591 с. 37,0 усл. печ. л. | 4 |
| 2. Дополнительная литература | | |
| 2.1. Учебные и научные издания | | |
| 1 | Варламов А. А., Комаров С. И. Оценка объектов недвижимости : учебник для вузов. Москва : ФОРУМ, 2011. 287 с. | 3 |
| 2 | Гранова И.В. Оценка недвижимости. Санкт-Петербург : Питер, 2001. 205 с. | 2 |
| 3 | Девелопмент недвижимости : учебное пособие для вузов / Мазур И. И., Шапиро В. Д., Бартенева О. А., Понкратов П. Б. Москва : Елима : Омега-Л, 2010. 927 с. | 2 |
| 4 | Коростелев С. П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. М. : Маросейка, 2009. 406 с., 1 л. ил | 15 |
| 5 | Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. Девелопмент : учебное пособие. Москва : Экономика, 2004. 521 с | 1 |
| 6 | Основы оценки стоимости имущества : учебник / Федотова М. А., Тазихина Т. В., Якубова Д. Н., Бакулина А. А. Москва : КНОРУС, 2016. 272 с. 17 усл. печ. л. | 3 |
| 7 | Оценка недвижимости : учебник для вузов / Грязнова А.Г., Федотова М.А., Агуреев Н.В., Артеменков И.Л. М. : Финансы и статистика, 2007. 494 с. | 1 |
| 8 | Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Касьяненко Т. Г., Маховикова Г. А., Есипов В. Е., Мирзажанов С. К. 2-е изд., стер. Москва : КНОРУС, 2011. 752 с. 47,0 усл. печ. л. | 2 |
| 9 | Соловьев М. М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости) : учебное пособие. 2-е изд. Москва : ГУ ВШЭ, 2003. 223 с. | 4 |
| 2.2. Периодические издания | | |
| | Не используется | |
| 2.3. Нормативно-технические издания | | |
| 1 | Земельный кодекс РФ | 1 |
| 2 | Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327 «Оценка для целей залога (ФСО N 9)» | 1 |

| | | |
|---|--|---|
| 3 | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» | 1 |
| 4 | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» | 1 |
| 5 | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» | 1 |
| 6 | Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508 (ред. от 22.06.2015) об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)» | 1 |
| 7 | Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611 об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» | 1 |
| 8 | Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» | 1 |
| 9 | Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | 1 |
| 3. Методические указания для студентов по освоению дисциплины | | |
| | Не используется | |
| 4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студента | | |
| | Не используется | |

6.2. Электронная учебно-методическая литература

| Вид литературы | Наименование разработки | Ссылка на информационный ресурс | Доступность (сеть Интернет / локальная сеть; авторизованный / свободный доступ) |
|---------------------------|--|--|---|
| Дополнительная литература | Оценка недвижимости | https://elib.pstu.ru/Record/ipr105046 | локальная сеть; свободный доступ |
| Дополнительная литература | Российская архитектурно-строительная энциклопедия. Том XV Недвижимость в строительной и жилищно-коммунальной сферах России | gosstroy-vniintpi.ru/RASE_15TOM.pdf | сеть Интернет; свободный доступ |

6.3. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, используемое при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

| Вид ПО | Наименование ПО |
|----------------------|--|
| Операционные системы | Windows 10 (подп. Azure Dev Tools for Teaching) |
| Офисные приложения. | Adobe Acrobat Reader DC. бесплатное ПО просмотра PDF |

| Вид ПО | Наименование ПО |
|--|---|
| Офисные приложения. | МойОфис Стандартный. , реестр отечественного ПО, необходима покупка лицензий. |
| Прикладное программное обеспечение общего назначения | Dr.Web Enterprise Security Suite, 3000 лиц, ПНИПУ ОЦНИТ 2017 |
| Прикладное программное обеспечение общего назначения | Google Earth Engine (лиц. на некоммерч. использ.) |

6.4. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

| Наименование | Ссылка на информационный ресурс |
|--|---|
| Научная библиотека Пермского национального исследовательского политехнического университета | http://lib.pstu.ru/ |
| Электронно-библиотечная система Лань | https://e.lanbook.com/ |
| Электронно-библиотечная система IPRbooks | http://www.iprbookshop.ru/ |
| Виртуальный читальный зал Российской государственной библиотеки | https://dvs.rsl.ru/ |
| Информационные ресурсы Сети КонсультантПлюс | http://www.consultant.ru/ |
| Информационно-справочная система нормативно-технической документации "Техэксперт: нормы, правила, стандарты и законодательства России" | https://техэксперт.сайт/ |

7. Материально-техническое обеспечение образовательного процесса по дисциплине

| Вид занятий | Наименование необходимого основного оборудования и технических средств обучения | Количество единиц |
|-----------------|--|-------------------|
| Курсовая работа | Рабочее место преподавателя: стол, стул, трибуна Мультимедийный комплекс, включающий в себя: - Автоматизированное рабочее место Преподавателя АРМ-П, - Автоматизированное рабочее место Лектора АРМ-Л - интерактивная доска Triumph board 96" Dual Touch wireless - мультимедиа проектор для интерактивной доски NEC Projector U310WG - магнитно-маркерная доска Magnetoplan 12 406 CC - Акустическая система ElectroVoice Evid 3.2 - микрофон SHURE MX395B/O - видеостена из 9 шт. ЖК панелей Delta LW-5588 в комплекте с настенными креплениями - камеры видеонаблюдения стационарная Etrovision EV8581FA-C | 1 |
| Курсовая работа | Рабочее место студента: стол, стул, компьютер | 12 |

| Вид занятий | Наименование необходимого основного оборудования и технических средств обучения | Количество единиц |
|----------------------|---|-------------------|
| Лекция | Рабочее место преподавателя: стол, стул, трибуна Мультимедийный комплекс, включающий в себя: - Автоматизированное рабочее место Преподавателя АРМ-П, - Автоматизированное рабочее место Лектора АРМ-Л - интерактивная доска Triumph board 96”Dual Touch wireless - мультимедиа проектор для интерактивной доски NEC Projector U310WG - магнитно-маркерная доска Magnetoplan 12 406 CC - Акустическая система ElectroVoice Evid 3.2 - микрофон SHURE MX395B/O - видеостена из 9 шт. ЖК панелей Delta LW-5588 в комплекте с настенными креплениями - камеры видеонаблюдения стационарная Etrovision EV8581FA-C | 1 |
| Лекция | Рабочее место студента: стол, стул, компьютер | 12 |
| Практическое занятие | Рабочее место преподавателя: стол, стул, трибуна Мультимедийный комплекс, включающий в себя: - Автоматизированное рабочее место Преподавателя АРМ-П, - Автоматизированное рабочее место Лектора АРМ-Л - интерактивная доска Triumph board 96”Dual Touch wireless - мультимедиа проектор для интерактивной доски NEC Projector U310WG - магнитно-маркерная доска Magnetoplan 12 406 CC - Акустическая система ElectroVoice Evid 3.2 - микрофон SHURE MX395B/O - видеостена из 9 шт. ЖК панелей Delta LW-5588 в комплекте с настенными креплениями - камеры видеонаблюдения стационарная Etrovision EV8581FA-C | 1 |
| Практическое занятие | Рабочее место студента: стол, стул, компьютер | 12 |

8. Фонд оценочных средств дисциплины

Описан в отдельном документе

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Пермский национальный исследовательский политехнический
университет»

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине
«Оценка недвижимого имущества»

Приложение к рабочей программе дисциплины

| | |
|--|--|
| Направление подготовки: | 08.03.01 Строительство |
| Направленность (профиль) образовательной программы: | Экспертиза и управление недвижимостью |
| Квалификация выпускника: | Бакалавр |
| Выпускающая кафедра: | Строительный инжиниринг и материаловедение |
| Форма обучения: | Очная |

Курс: 4

Семестр: 8

Трудоёмкость:

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Кредитов по рабочему учебному плану: | 4 ЗЕ |
| Часов по рабочему учебному плану: | 144 ч. |

Форма промежуточной аттестации:

| | |
|---------------------------|-----------|
| Дифференцированный зачёт: | 8 семестр |
| Курсовая работа: | 8 семестр |

Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине является частью (приложением) рабочей программы дисциплины. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине разработан в соответствии с общей частью фонда оценочных средств для проведения промежуточной аттестации основной образовательной программы, которая устанавливает систему оценивания результатов промежуточной аттестации и критерии выставления оценок. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине устанавливает формы и процедуры текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.

1. Перечень контролируемых результатов обучения по дисциплине, объекты оценивания и виды контроля

Согласно РПД освоение учебного материала дисциплины запланировано в течение одного семестра (8-го семестра учебного плана) и разбито на 3 учебных раздела. В каждом разделе предусмотрены аудиторские лекционные и практические занятия, а также самостоятельная работа студентов. В рамках освоения учебного материала дисциплины формируются компоненты компетенций *знать, уметь, владеть*, указанные в РПД, которые выступают в качестве контролируемых результатов обучения по дисциплине (табл. 1.1).

Контроль уровня усвоенных знаний, усвоенных умений и приобретенных владений осуществляется в рамках текущего, рубежного и промежуточного контроля при изучении теоретического материала, защиты отчетов по практическим работам, курсовой работы и дифференцированного зачёта. Виды контроля сведены в таблицу 1.1.

Таблица 1.1. Перечень контролируемых результатов обучения по дисциплине

| Контролируемые результаты обучения по дисциплине (ЗУВы) | Вид контроля | | | | |
|--|--------------|------------------|-----|----------|-------|
| | Текущий | Рубежный | | Итоговый | |
| | ТО | Т/КР | ПР | Курс.Р | Зачёт |
| Усвоенные знания | | | | | |
| 3.1 Знать законодательство РФ в области оценочной деятельности и оценки недвижимого имущества; основы и принципы классификации зданий и сооружений, в том числе категории сложности объектов недвижимости (ИД-1ПК-4.2) | ТО | T1, T2, T3 | | | ТВ |
| 3.2 Знать законодательство РФ в области оценочной деятельности и оценки недвижимого имущества, порядок определения ценообразующих факторов и способы выявления характеристик, влияющих стоимость объектов недвижимости (ИД-1ПК-4.3) | ТО | T1, T2, T3 | | | ТВ |
| Освоенные умения | | | | | |
| У.1 Уметь оценивать состояние объекта недвижимости, определять параметры ценообразующих факторов и производить расчеты по определению рыночной или иной стоимости недвижимого имущества (ИД-2ПК-4.2) | | | ОПР | | ПЗ |
| У.2 Уметь систематизировать рыночную информацию о сделках (предложениях) с типовыми объектами недвижимости исходя из их местоположения и вида использования (ИД-2ПК-4.3) | | | ОПР | | ПЗ |
| Приобретённые владения | | | | | |
| В.1 Владеть навыками выбора метода (методов) расчета средних рыночных цен типовых объектов недвижимости, установления средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости с | | | | Курс.Р | КЗ |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--------|----|
| учетом характеристик объектов недвижимости (ИДЗ-ПК4.3) | | | | | |
| В.2 Владеть навыками оценки состояния объектов недвижимости и оценки рыночной или иной стоимости недвижимого имущества; документального оформления результатов оценки в виде отчета (ИДЗ-ПК4.2) | | | | Курс.Р | КЗ |

ТО – теоретический опрос (коллоквиум); Т/КР – рубежное тестирование (контрольная работа); ТВ – теоретический вопрос; ОПР – отчет по практическим работам, ПЗ – практическое задание дифф.зачета; КЗ – комплексное задание дифф.зачета; Курс.Р – курсовая работа.

Итоговой оценкой достижения результатов обучения по дисциплине является промежуточная аттестация в виде дифференцированного зачёта, проводимая с учётом результатов текущего и рубежного контроля, а также курсовой работы.

2. Виды контроля, типовые контрольные задания и шкалы оценивания результатов обучения

Текущий контроль успеваемости имеет целью обеспечение максимальной эффективности учебного процесса, управление процессом формирования заданных компетенций обучаемых, повышение мотивации к учебе и предусматривает оценивание хода освоения дисциплины. В соответствии с Положением о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, специалитета и магистратуры в ПНИПУ предусмотрены следующие виды и периодичность текущего контроля успеваемости обучающихся:

- входной контроль, проверка исходного уровня подготовленности обучаемого и его соответствия предъявляемым требованиям для изучения данной дисциплины (не предусмотрено согласно РПД);

- текущий контроль усвоения материала (уровня освоения компонента «знать» заданных компетенций) на каждом групповом занятии и контроль посещаемости лекционных занятий;

- промежуточный и рубежный контроль освоения обучаемыми отдельных компонентов «знать», «уметь» заданных компетенций путем компьютерного или бланочного тестирования, контрольных опросов, контрольных работ (индивидуальных домашних заданий), защиты отчетов по практическим занятиям и т.д.

Рубежный контроль по дисциплине проводится на следующей неделе после прохождения раздела дисциплины, а промежуточный – во время каждого контрольного мероприятия внутри модулей дисциплины;

- межсессионная аттестация, единовременное подведение итогов текущей успеваемости не менее одного раза в семестр по всем дисциплинам для каждого направления подготовки (специальности), курса, группы;

- контроль остаточных знаний.

2.1. Текущий контроль усвоения материала

Текущий контроль усвоения материала в форме выборочного теоретического опроса студентов проводится по каждой теме. Результаты по 4-балльной шкале оценивания заносятся в книжку преподавателя и учитываются в виде интегральной оценки при проведении промежуточной аттестации.

2.2. Рубежный контроль

Рубежный контроль для комплексного оценивания усвоенных знаний, освоенных умений и приобретенных владений (табл. 1.1) проводится после изучения каждого модуля учебной дисциплины в форме рубежного тестирования.

2.2.1. Защита практических работ

Всего в семестре запланировано 9 практических работ. Типовые темы практических работ приведены в РПД.

Защита практической работы проводится индивидуально каждым студентом или группой студентов. Типовые шкала и критерии оценки приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.2.2 Рубежное тестирование

Всего запланировано 3 рубежных тестирования (Т1,Т2,Т3) после освоения студентами учебных разделов дисциплины: по Разделу 1 «Основы оценки недвижимого имущества», Разделу 2 «Подходы и методы в оценке объектов недвижимости» и Разделу 3 «Составление отчёта об оценке недвижимого имущества».

Типовые задания рубежного тестирования по:

разделу 1 «Основы оценки недвижимого имущества»:

- 1). При проведении оценки недвижимости проведение осмотра обязательно:
 - а. в случае последующей купли-продажи объекта;
 - б. в случаях проведения оценки по решению суда;
 - в. в исключительных случаях;
 - г. во всех случаях.
- 2). В каком выражении может быть указан износ объекта недвижимости?
 - а. в абсолютном выражении (в денежных единицах);
 - б. в относительных единицах (в процентах);
 - в. А и Б.
- 3). При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует:
 - а. дате составления отчета об оценке;
 - б. дате подписания договора на оценку;
 - в. календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

разделу 2 «Подходы и методы в оценке объектов недвижимости»:

- 1). Метод валовой ренты является методом:
 - а. доходного подхода;
 - б. сравнительного подхода;
 - в. затратного подхода.
- 2). Чем выше ставка капитализации, тем ...
 - а. стоимость объекта недвижимости выше;
 - б. стоимость объекта недвижимости ниже;
 - в. с увеличением ставки капитализации стоимость объекта не изменится.
- 3). В состав операционных расходов входят:
 - а. расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта;
 - б. расходы арендатора оцениваемого объекта;
 - в. расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта и расходы

арендатора оцениваемого объекта.

разделу 3 «Составление отчёта об оценке недвижимого имущества»:

1). Если на рынке недвижимости увеличился срок экспозиции, то это ведет к:

- а. увеличению стоимости недвижимого имущества;
- б. уменьшению стоимости недвижимого имущества;
- в. не оказывает влияния на стоимость недвижимого имущества.

2). Какой подход из нижеперечисленных является основополагающим при определении рыночной стоимости объекта недвижимости незавершённого строительства?

- а. доходный;
- б. затратный;
- в. сравнительный;
- г. должны быть использованы все подходы.

3). Какой подход из нижеперечисленных является основополагающим при определении рыночной стоимости гостиницы?

- а. доходный;
- б. затратный;
- в. сравнительный;
- г. должны быть использованы все подходы.

Полный перечень вопросов для рубежного тестирования представлен в приложениях 1 – 3.

2.3. Промежуточная аттестация (итоговый контроль)

Допуск к промежуточной аттестации осуществляется по результатам текущего и рубежного контроля. Условиями допуска являются успешная сдача отчетов по практическим работам и положительная интегральная оценка по результатам текущего и рубежного контроля.

2.3.1. Выполнение курсовой работы

Курсовая работа в 8-ом семестре выполняется студентом самостоятельно, в соответствии с темой, указанной в задании на выполнение курсовой работы. Типовые темы курсовых работ приведены в РПД. Результаты оцениваются по 4-балльной шкале и учитываются в виде интегральной оценки при проведении промежуточной аттестации. Титульный лист и лист задания на курсовую работу представлены в *приложении 4*.

2.3.2. Типовые вопросы и задания для дифференцированного зачёта по дисциплине

Перечень теоретических вопросов для контроля усвоенных знаний:

1. Юридическое и экономическое понятие недвижимости.
2. Особенности недвижимости как объекта оценки.
3. Отличительные особенности рынка недвижимости.
4. Виды сделок с объектами недвижимого имущества.

5. Условия признания сделки с недвижимым имуществом недействительной

Перечень вопросов и практических заданий для контроля освоенных умений:

1. Выполнить расчёт рыночной стоимости объекта недвижимости с помощью метода сравнения прямых продаж при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и обосновать границы применимости результатов.

2. Обосновать выбор метода оценки в рамках доходного подхода при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и выполнить расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

3. Обосновать выбор метода оценки в рамках затратного подхода при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и выполнить расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

4. Обосновать выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и выполнить расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

5. Обосновать выбор метода оценки в рамках трех подходов при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и обосновать границы применимости результатов.

Перечень комплексных заданий для контроля приобретенных владений:

Задание 1

Объектом оценки является земельный участок и комплекс зданий, расположенных на них. Комплекс зданий представляет собой 16-ти этажный жилой многоквартирный дом, соединённый с 5-ти этажным административным зданием. Как производится оценка данного объекта недвижимости?

Задание 2

Объектом оценки является земельный участок и комплекс зданий, расположенных на них. Комплекс зданий представляет собой 22-этажный жилой многоквартирный дом, соединённый с 5-ти этажным административным зданием. Как производится оценка данного объекта недвижимости?

Задание 3

Объектом оценки является здание муниципальной библиотеки. Ответьте на следующие вопросы и обоснуйте ответы:

1. Можно ли допустить отказ от использования затратного подхода?
Ответ обосновать.

2. Можно ли допустить отказ от использования сравнительного подхода?
Ответ обосновать.

3. Можно ли допустить отказ от использования доходного подхода?
Ответ обосновать.

4. Можно ли отказаться от использования сразу нескольких подходов?

Перечень теоретических вопросов, практических и комплексных заданий представлен в приложении 5.

Полный перечень теоретических вопросов, практических и комплексных

заданий в форме утвержденного комплекта билетов дифференцированного зачета хранится на выпускающей кафедре.

2.3.3. Шкалы оценивания результатов обучения на дифференцированном зачете

Оценка результатов обучения по дисциплине в форме уровня сформированности компонентов *знать, уметь, владеть* заявленных компетенций проводится по 4-х балльной шкале оценивания путем выборочного контроля во время зачета и результатов выполнения курсовой работы.

Типовые шкала и критерии оценки результатов обучения при сдаче дифференцированного зачета для компонентов *знать, уметь и владеть* приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.4. Шкалы оценивания результатов обучения на дифференцированном зачёте

Оценка результатов обучения по дисциплине в форме уровня сформированности компонентов *знать, уметь, владеть* заявленных компетенций проводится по 4-х балльной шкале оценивания путем выборочного контроля во время дифференцированного зачета.

Типовые шкала и критерии оценки результатов обучения при сдаче дифференцированного зачёта для компонентов *знать, уметь и владеть* приведены в общей части ФОС образовательной программы.

3. Критерии оценивания уровня сформированности компонентов и компетенций

3.1. Оценка уровня сформированности компонентов компетенций

При оценке уровня сформированности компетенций в рамках выборочного контроля при дифференцированном зачёте считается, что полученная оценка за компонент проверяемой в билете компетенции обобщается на соответствующий компонент всех компетенций, формируемых в рамках данной учебной дисциплины.

Типовые критерии и шкалы оценивания уровня сформированности компонентов компетенций приведены в общей части ФОС образовательной программы.

3.2. Оценка уровня сформированности компетенций

Общая оценка уровня сформированности всех компетенций проводится путем агрегирования оценок, полученных студентом за каждый компонент формируемых компетенций, с учетом результатов текущего и рубежного контроля в виде интегральной оценки по 4-х балльной шкале. Все результаты контроля заносятся в оценочный лист и заполняются преподавателем по итогам промежуточной аттестации.

Форма оценочного листа и требования к его заполнению приведены в общей части ФОС образовательной программы.

При формировании итоговой оценки промежуточной аттестации в виде дифференцированного зачёта используются типовые критерии, приведенные в общей части ФОС образовательной программы.

- 1). При проведении оценки недвижимости проведение осмотра обязательно:
 - а. В случае последующей купли-продажи объекта
 - б. В случаях проведения оценки по решению суда
 - в. В исключительных случаях.
 - г. Во всех случаях
- 2). В каком выражении может быть указан износ объекта недвижимости?
 - а. В абсолютном выражении (в денежных единицах)
 - б. В относительных единицах (в процентах)
 - в. А и Б.
- 3). При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует:
 - а. Дате составления отчета об оценке;
 - б. Дате подписания договора на оценку;
 - в. Календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
- 4). Дата проведения осмотра оцениваемого объекта недвижимости должна:
 - а. быть позже даты оценки;
 - б. совпадать с датой оценки, но в особых случаях может быть позже даты оценки;
 - в. быть раньше даты проведения оценки.
- 5). Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:
 - а. Определение рыночной стоимости.
 - б. Определение ликвидационной стоимости
 - в. а и б
 - б). Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:
 - а. Общую площадь объекта;
 - б. Площадь объекта, которая будет сдаваться в аренду
 - в. а и б.
 - 7). Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:
 - а. Определение рыночной стоимости.
 - б. Совершение сделки купли-продажи
 - в. а и б.
 - 8). Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?
 - а. Доходный
 - б. Затратный
 - в. Сравнительный
 - 9). Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?
 - а. Физический износ
 - б. Функциональный износ.
 - в. Внешний износ
 - 10). Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это использование:
 - а. Которое физически возможно
 - б. Которое юридически допустимо
 - в. Которое финансово реализуемо
 - г. При котором достигается максимальная стоимость объекта оценки
 - 11). После подбора объекта – аналога оценщик вносит поправки:
 - а. в цену объекта – аналога;
 - б. в цену оцениваемого объекта;
 - в. поправки на дату продажи в цену объекта-аналога, а остальные поправки в цену оцениваемого объекта.
 - 12). Какой из следующих коэффициентов капитализации учитывает только доход на инвестиции?
 - а. Коэффициент капитализации земли;
 - б. Коэффициент капитализации здания;
 - в. Ставка дохода на собственный капитал.
 - 13). Верно ли утверждение, что экономический возраст объекта недвижимости определяется периодом, когда объект приносит прибыль?
 - а. Верно;
 - б. Неверно.
 - 14). При оценке объекта недвижимости сравнительным подходом?
 - а. Ценообразующие характеристики оцениваемого объекта приводятся к характеристикам аналогов;
 - б. Ценообразующие характеристики аналогов приводятся к ценообразующим характеристикам оцениваемого объекта.
 - 15). Ликвидационная стоимость определяется:
 - а. На основе рыночной стоимости;
 - б. На основе восстановительной стоимости;
 - в. На основе стоимости замещения;
 - г. Как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости.
 - 16). Что из нижеследующего не является подходом к оценке недвижимости:
 - а. Доходный;
 - б. Рыночный;
 - в. Восстановительный;
 - г. Замещение;
 - д. С учетом износа;
 - е. Затратный.
 - 17). Верно ли утверждение: «Стоимость замещения и стоимость воспроизводства являются синонимами»:
 - а. Верно;
 - б. Неверно.
 - 18). Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:
 - а. Полезность;
 - б. Возраст;
 - в. Дефицитность;
 - г. Передаваемость.
 - 19). Какой из подходов к оценке обязательно требует оценки рыночной стоимости земельного участка:
 - а. Сравнительный;
 - б. Доходный;
 - в. Затратный;
 - г. Все вышеперечисленные.
 - 20). Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка играет:
 - а. Наличие удобного подъезда;
 - б. Обеспеченность социальной инфраструктурой;
 - в). Местоположение.

**Типовая форма рубежного тестирования (Т2)
Рубежный тест №2**

Раздел 2 «Подходы и методы в оценке объектов недвижимости»

Вариант 1

- 1). Метод валовой ренты является методом:
 - а. Доходного подхода
 - б. Сравнительного подхода
 - в. Затратного подхода.
- 2). Чем выше ставка капитализации, тем ...
 - а. Стоимость объекта недвижимости выше
 - б. Стоимость объекта недвижимости ниже
 - в. С увеличением ставки капитализации стоимость объекта не изменится
- 3). В состав операционных расходов входят:
 - а. Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта;
 - б. Расходы арендатора оцениваемого объекта;
 - в. Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта и расходы арендатора оцениваемого объекта.
- 4). Какой вид износа можно определить методом срока жизни:
 - а. Функциональный.
 - б. Физический
 - в. Внешний
- 5). Какой вид износа можно определить методом капитализации потерь от арендной платы:
 - а. Функциональный.
 - б. Физический
 - в. Внешний
- 6). Ставку капитализации можно рассчитать как:
 - а. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи
 - б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи
 - в. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу
 - г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу
- 7). Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?
 - а. Доходный
 - б. Затратный
 - в. Сравнительный
- 8). Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?
 - а. Физический износ
 - б. Функциональный износ.
 - в. Внешний износ
- 9). Верно ли утверждение, чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости?
 - а. Да
 - б. Нет
- 10). Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?
 - а. Для объектов социального значения
 - б. Для объектов на стадии строительства
 - в. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
 - г. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- 11). Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков?
 - а. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
 - б. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
 - в. а и б
- 12). Что из нижеследующего не является подходом к оценке недвижимости:
 - а. Доходный;
 - б. Рыночный;
 - в. восстановительный;
 - г. Замещение;
 - д. С учетом износа;
 - е. Затратный.
- 13). Какой из подходов к оценке обязательно требует оценки рыночной стоимости земельного участка:
 - а. Сравнительный;
 - б. Доходный;
 - в. Затратный;
 - г. Все вышеперечисленные.
- 14) При методе дисконтирования денежных потоков производится:
 - а. Расчет срока выполнения инвестиционного проекта;
 - б. Расчет потенциального валового дохода;
 - в. Расчет ставки дисконтирования для будущих денежных потоков;
 - г. Определение эффективного валового дохода.
- 15). Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка со сравнимыми свободными участками производится с а. использованием данных:
 - б. По условиям продажи;
 - в. Права на земельный участок;
 - г. Местоположения;
 - физические характеристики.
- 16). Затратный подход в оценке недвижимости используется при оценке:
 - а. Незавершенного строительства;
 - б. Страхуемого объекта;
 - в. Реконструируемого объекта;
 - г. Объекта сдаваемого в аренду;
 - д. Уникальных объектов.
- 17). При анализе продаж сравнительным рыночным подходом к оценке недвижимости проводятся:
 - а. Выявление недавно проданных сопоставимых объектов;
 - б. Выявление правовых отношений оцениваемого объекта;
 - в. Проверка достоверности информации о сделке.
- 18). При сравнительном подходе оценки недвижимости в качестве сравнительных элементов условий финансирования используют:
 - а. Процентную ставку;
 - б. Условия продаж;

в. Порядок предоплаты за приобретаемый объект;
г. Договоры об участии.

19). При исследовании объекта недвижимости при сравнительном подходе к оценке принимается во внимание:

- а. Внесение количественных и качественных корректировок;
- б. Выявление подходящих объектов сравнения;

в. Сравнение объекта недвижимости с аналогичными объектами.

20). Для оценки объекта недвижимости при его продаже на свободном рынке должна быть определена:

- а. Инвестиционная стоимость объекта;
- б. Рыночная стоимость объекта;
- в. Ликвидационная стоимость объекта;
- г. Кадастровая стоимость объекта.

- 1). Если на рынке недвижимости увеличился срок экспозиции, то это ведет к:
 - а. увеличению стоимости недвижимого имущества;
 - б. уменьшению стоимости недвижимого имущества;
 - в. не оказывает влияния на стоимость недвижимого имущества.
- 2). Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении рыночной стоимости объекта недвижимости незавершенного строительства?
 - а. доходный;
 - б. затратный;
 - в. сравнительный;
 - г. должны быть использованы все подходы.
- 3). Какой подход из нижеперечисленных является основополагающим при определении рыночной стоимости гостиницы?
 - а. доходный;
 - б. затратный;
 - в. сравнительный;
 - г. должны быть использованы все подходы.
- 3). Какой подход из нижеперечисленных является основополагающим при определении рыночной стоимости жилой квартиры?
 - а. доходный;
 - б. затратный;
 - в. сравнительный;
 - г. должны быть использованы все подходы.
- 4). Какой подход из нижеперечисленных является основополагающим при определении рыночной стоимости АЗС:
 - а. доходный;
 - б. затратный;
 - в. сравнительный;
 - г. должны быть использованы все подходы.
- 5). Какой подход из нижеперечисленных является основополагающим при определении рыночной стоимости больницы:
 - а. доходный;
 - б. затратный;
 - в. сравнительный;
 - г. должны быть использованы все подходы.
- 6). Если на рынке недвижимости увеличилось количество объявлений о продаже жилья, то это ведет к:
 - а. увеличению стоимости недвижимого имущества;
 - б. уменьшению стоимости недвижимого имущества;
 - в. не оказывает влияния на стоимость недвижимого имущества.
- 7). Если количество выдаваемых ипотечных займов сокращается, то это ведет к:
 - а. увеличению стоимости недвижимого имущества;
 - б. уменьшению стоимости недвижимого имущества;
 - в. не оказывает влияния на стоимость недвижимого имущества.
- 8). Как зависит стоимость 1 кв. м. жилья при продаже права собственности на долю в квартире (комнату):
 - а. стоимость 1 кв. м. при продаже комнаты больше, чем при продаже квартиры;
 - б. стоимость 1 кв. м. при продаже комнаты меньше, чем при продаже квартиры;;
 - в. стоимость 1 кв. м. при продаже комнаты равна стоимости 1 кв. м. при продаже квартиры.
- 9). Выберите правильную логическую конструкцию:
 - а. чем больше объект, тем дороже каждый квадратный метр;
 - б. чем больше объект, тем дешевле каждый квадратный метр;
 - в. чем меньше объект, тем дешевле каждый квадратный метр;
 - г. нет связи между стоимостью объекта недвижимости и его размером.
- 10). Какой тип недвижимости является более ликвидным при сдаче в аренду?
 - а. жилая недвижимость;
 - б. коммерческая недвижимость;
 - в. земельные участки.
- 11). Какой тип недвижимости является более ликвидным при продаже?
 - а. жилая недвижимость;
 - б. коммерческая недвижимость;
 - в. земельные участки.
- 12). Оказывает ли качество управления и эксплуатации объекта недвижимости на его стоимость?
 - а. оказывает, это отражается в затратном подходе;
 - б. оказывает, но незначительное, поэтому при оценке это игнорируется.
 - в. оказывает, это отражается в затратном, сравнительном и доходном подходах;
 - г. не оказывает, поэтому при оценке это не учитывается;
- 13). Если аналог лучше оцениваемого объекта, поправка в цену объекта-аналога вносится со знаком:
 - а. плюс;
 - б. минус.
- 14). К элементам сравнения объекта оценки и объекта аналога относят:
 - а. 1 кв.м.;
 - б. 1 комнату;
 - в. сроки продажи;
 - г. право собственности на объект;
 - д. условия продажи.
- 15). В каком выражении может быть указан износ объекта недвижимости:
 - а. в абсолютном выражении (в денежных единицах);
 - б. в относительных единицах (в процентах);
 - в. а и б.
- 16). Оценщик несет ответственность за точность расчетов стоимости:
 - а. на протяжении гарантийного срока проведенной оценки;
 - б. только на определенную дату - «дату проведения оценки»;

в. только на определенную дату - «дату осмотра оценки».

17). Стоимость оцениваемого объекта в отчете об оценке указывается;

а. в виде единой величины;

б. в виде интервала стоимости;

в. в зависимости от того, как указано в договоре на оценку.

18). Какие разделы являются обязательными в отчете об оценке недвижимости:

а. сопроводительное письмо;

б. допущения и ограничения;

в. сведения о Заказчике.

19). Имеет ли право оценщик привлекать других специалистов к участию в проведении оценки объекта оценки?

а. да;

б. нет.

20). В отчете об оценке объекта оценки должны быть указаны:

а. юридический адрес оценщика;

б. сведения о лицензии;

в. сведения о страховании гражданской ответственности;

г. денежное вознаграждение оценщика;

д. стандарты оценки;

е. а,б,в,д;

ж. а,б,г,д;

з. а,б,д.

Приложение 4
Форма титульного листа и задания на курсовую работу

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования

**Пермский национальный исследовательский
политехнический университет**

Строительный факультет

Кафедра Строительный инжиниринг и материаловедение

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине «Оценка недвижимого имущества»

на тему: « _____ »

Выполнил:

Студент гр. _____

(ФИО студента)

(подпись студента)

Проверил:

(уч. степень, должность)

(ФИО преподавателя)

(подпись преподавателя)

Оценка за защиту _____

Пермь 20__ г.

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования

**Пермский национальный исследовательский
политехнический университет**

Строительный факультет

Кафедра Строительный инжиниринг и материаловедение

Профиль «Экспертиза и управление недвижимостью»

Группа: ЭУН-_____

ЗАДАНИЕ
на курсовую работу
по дисциплине «Оценка недвижимого имущества»

(фамилия, имя, отчество студента)

1. Задание:

2. Ожидаемые результаты:

3. Формируемые дисциплинарные компетенции:

4. Содержание курсового проекта:

1. Введение: актуальность работы, цель, содержание поставленных для достижения главной цели задач

2. Теоретическая часть

3. Расчетная часть

4. Заключение: обобщение всех частей и вывод по курсовой работе

5. Сроки выполнения работы:

6. Срок сдачи студентом работы

Руководитель курсовой работы

(подпись)

*(Фамилия, инициалы
преподавателя)*

Задание принял к исполнению

(подпись)

*(Фамилия, инициалы
студента)*

Перечень теоретических вопросов, практических и комплексных заданий для проверки знаний, умений и владений по дисциплине «Оценка недвижимого имущества»

Перечень теоретических вопросов для контроля усвоенных знаний:

1. Юридическое и экономическое понятие недвижимости.
2. Особенности недвижимости как объекта оценки.
3. Отличительные особенности рынка недвижимости.
4. Виды сделок с объектами недвижимого имущества.
5. Условия признания сделки с недвижимым имуществом недействительной
6. Цели оценки стоимости недвижимого имущества.
7. Виды стоимости недвижимости.
8. Виды стоимости, при которых отдельные этапы организации процесса оценки становятся необязательными
9. Факторы, оказывающие влияние на величину стоимости недвижимого имущества.
10. Классификация зданий и сооружений.
11. Экспертиза права собственности на объект недвижимости.
12. Система необходимой информации: сбор и анализ общих данных и специальных данных. Анализ рынка недвижимости в исследуемом регионе, его структура, факторы, влияющие на его функционирование.
13. Процесс оценки недвижимости: этапы и их содержание.
14. Основные разделы отчета по оценке недвижимости.
15. Критерии принципа наиболее эффективного использования.
16. Метод дисконтирования денежных потоков. Сущность денежного потока и его особенности и отличия от прибыли.
17. Основные этапы оценки недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.
18. Методы расчета стоимости недвижимости на конец анализируемого периода (стоимости реверсии).
19. Сравнительный подход в оценке недвижимости: понятие, методы, этапы.
20. Поправки на отличия объекта оценки от объектов аналогов. Последовательность внесения поправок в расчет.
21. Содержание элементов сравнения: динамика сделок на рынке (дата продажи), местоположение, физические характеристики.
22. Анализ полученных результатов и итоговые заключения о вероятной цене объекта недвижимости, полученной в результате сравнительного подхода.
23. Информационное обеспечение в оценке недвижимости.
24. Взаимосвязь принципа полезности с принципами ожидания и замещения.
25. Основные методы определения восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта оценки недвижимого имущества.

26. Оспаривание отчета об оценке в судебном порядке.
27. Экспертиза отчета об оценке.
28. Характеристика процесса проведения экспертизы отчета об оценке.
29. Обязательные и другие случаи проведения экспертизы отчета об оценке экспертом.
30. Формирование замечаний в экспертном заключении эксперта.

Перечень практических заданий для контроля освоенных умений:

1. Выполнить расчёт рыночной стоимости объекта недвижимости с помощью метода сравнения прямых продаж при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи. Обосновать границы применимости результатов.
2. Обосновать выбор метода оценки в рамках доходного подхода при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи. Выполнить расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.
3. Обосновать выбор метода оценки в рамках затратного подхода при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи. Выполнить расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.
4. Обосновать выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи. Выполнить расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.
5. Обосновать выбор метода оценки в рамках трех подходов при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи. Обосновать границы применимости результатов.
6. Обосновать выбор корректирующих коэффициентов, применяемых для согласования результатов оценки, полученных с помощью разных методов, при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.
7. Осуществить подбор объектов аналогов по отношению к объекту оценки при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.
8. Обосновать отличия объекта оценки от объектов аналогов при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.
9. Провести экспертизу отчета об оценке и подготовить экспертное заключение
10. Составить таблицу согласования результатов оценки, полученных с использованием трех подходов при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.
11. Провести анализ наиболее эффективного использования земельного участка при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.
12. Определить величины поправки на рыночные условия (дату продажи) при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.
13. Провести корректировки использования метод сравнения продаж при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.
14. Внести процентные корректировки согласно очередности их внесения при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.
15. Составить заявление в СРО для проведения экспертизы отчета об

оценке при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

16. Провести экспертизу отчета об оценке при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

17. Определить стоимость объекта недвижимости, используя метод дисконтированных денежных потоков при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

18. Определить удельные веса применяемых при оценке недвижимости подходов при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

19. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости методом анализа иерархий (МАИ) при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

20. Провести сравнительный анализ эффективности (рассмотрев различные критерии) применения метода сравнения продаж и МАИ при согласовании результатов оценки при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

21. Провести оценку достоверности информации об объекте оценки, при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

22. Провести анализ экономической информации об объекте оценки при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

23. Определить остаточную стоимость земли с учетом нового строительства при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

24. Определить остаточную стоимость земли при коммерческом использовании при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

25. Определить остаточную стоимость земли при различных альтернативных вариантах использования при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

26. Определите доходность акции предприятия Застройщика при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

27. Определить стоимость объекта оценки при условиях, приведенных в описании ситуационной задаче, считая что:

а) отличия не имеют взаимного влияния;

б) отличия оказывают взаимное влияние

28. Оценить офисный центр методом дисконтирования денежных потоков при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

29. Рассчитать чистый операционный доход от объекта недвижимости при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

30. Определить рыночную стоимость единого объекта недвижимости при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

Перечень типовых комплексных заданий для контроля приобретенных владений:

Задание 1

Объектом оценки является земельный участок и комплекс зданий, расположенных на них. Комплекс зданий представляет собой 16-ти этажный

жилой многоквартирный дом, соединённый с 5-ти этажным административным зданием. Как производится оценка данного объекта недвижимости?

Задание 2

Объектом оценки является земельный участок и комплекс зданий, расположенных на них. Комплекс зданий представляет собой 22-этажный жилой многоквартирный дом, соединённый с 5-ти этажным административным зданием. Как производится оценка данного объекта недвижимости?

Задание 3

Объектом оценки является здание муниципальной библиотеки. Ответьте на следующие вопросы и обоснуйте ответы:

5. Можно ли допустить отказ от использования затратного подхода?

Ответ обосновать.

6. Можно ли допустить отказ от использования сравнительного подхода? Ответ обосновать.

7. Можно ли допустить отказ от использования доходного подхода?

Ответ обосновать.

8. Можно ли отказаться от использования сразу нескольких подходов?

Задание 4

Объектом оценки является здание музея современного искусства. Ответьте на следующие вопросы и обоснуйте ответы:

9. Можно ли допустить отказ от использования затратного подхода?

Ответ обосновать.

10. Можно ли допустить отказ от использования сравнительного подхода? Ответ обосновать.

11. Можно ли допустить отказ от использования доходного подхода?

Ответ обосновать.

12. Можно ли отказаться от использования сразу нескольких подходов?

Задание 5

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок с категорией «земли населенных пунктов». Какие подходы и методы оценки применимы? Ответ обосновать.

Задание 6

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок с категорией «земли промышленности». Какие подходы и методы оценки применимы? Ответ обосновать.

Задание 7

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок с категорией «земли сельскохозяйственного назначения». Какие подходы и методы оценки применимы? Ответ обосновать.

Задание 8

Оцениваемый объект недвижимости представлен отдельно стоящим зданием. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, физический износ составляет 10%, функциональный износ

составляет 5%, внешний (экономический) износ составляет 11%. Определить совокупный износ здания в относительном и денежном выражении.

Задание 9

Оцениваемый объект недвижимости представлен отдельно стоящим зданием. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 20 000 000 рублей, физический износ составляет 18%, функциональный износ составляет 6%, внешний (экономический) износ составляет 13%. Определить совокупный износ здания в относительном и денежном выражении.

Задание 10

На оцениваемом земельном участке площадью 1000 кв.м. согласно разрешённым вариантам использования можно построить административное здание. Коэффициент застройки 0,7. Ограничение на этажность здания составляет 6 этажей. Сравнить и определить наиболее эффективное использование земельного участка при строительстве офисного здания или торгового центра. Строительство офисного здания составляет 23 000 рублей за квадратный метр. Строительство торгового здания составляет 28 000 рублей за квадратный метр. Средняя арендная ставка 1 кв.м. торгового помещения в районе, где расположен земельный участок, составляет 1500 руб. за 1 кв.м. в месяц, офисного помещения – 800 рублей за 1 кв.м. в месяц. Наиболее эффективное использование земельного участка определить методом остатка. Дополнительные допущения, принятые в расчётах, обосновать.

Задание 11

На оцениваемом земельном участке площадью 1000 кв.м. согласно разрешённым вариантам использования можно построить административное здание. Коэффициент застройки 0,7. Ограничение на этажность здания составляет 6 этажей. Сравнить и определить наиболее эффективное использование земельного участка при строительстве офисного здания или торгового центра. Строительство офисного здания составляет 30 000 рублей за квадратный метр. Строительство торгового здания составляет 35 000 рублей за квадратный метр. Средняя арендная ставка 1 кв.м. торгового помещения в районе, где расположен земельный участок, составляет 1600 руб. за 1 кв.м. в месяц, офисного помещения – 1200 рублей за 1 кв.м. в месяц. Наиболее эффективное использование земельного участка определить методом остатка. Дополнительные допущения, принятые в расчётах, обосновать.

Задание 12

Представьте одной формулой метод прямой капитализации. Для определения ставки дисконтирования используйте аддитивный метод кумулятивного построения, а для определения ставки рекапитализации метод Хоскольда.

Задание 13

Оцениваемый объект недвижимости представлен отдельно стоящим зданием. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 15 000 000 рублей, физический износ составляет 15%, функциональный износ составляет 6%, внешний (экономический) износ составляет 11%. Определить совокупный износ здания в относительном и денежном выражении.

Задание 14

Оцениваемый объект представляет собой право собственности на $\frac{1}{2}$ долю в жилой квартире. Объекты аналоги были подобраны так, что один объект-аналог представляет собой жилую квартиру с 100% долей права собственности, другой право собственности на $\frac{1}{2}$ долю в жилой квартире. Помимо этого, оцениваемый объект имеет стандартный улучшенный ремонт, а объекты аналоги «евро» и простой обыкновенный. Ответьте на следующие вопросы:

1. Достаточно ли двух объектов-аналогов для оценки?
2. Поправки должны вноситься в объект оценки или объект аналогии?
3. Какие поправки необходимо внести (понижающие или повышающие)?

Задание 15

Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 11 млн. рублей, обнаружены признаки физического износа. Стоимость воспроизводства оценена на уровне 10 500 000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?

Задание 16

Объект недвижимости был оценен для целей оспаривания кадастровой стоимости, спустя 2 месяца собственник решил получить кредит под залог объекта недвижимости. Можно ли использовать данный отчет об оценке? Ответ обосновать и перечислить все причины «за» и/или «против».

Задание 17

Участок земли, предназначенный, в соответствии с генеральным планом развития города, для индивидуального жилищного строительства. В качестве возможных вариантов использования анализируются два типа домов, аналогичных окружающей застройке. Первый вариант предполагает возведение на участке большого дома, рыночная стоимость которого вместе с участком земли оценивается в 150 000 ден. ед. (издержки на строительство – 110 000 ден. ед.). Второй вариант предусматривает строительство дома меньшего размера, рыночная стоимость которого оценивается в 120 000 ден. ед. (издержки на строительство – 88 000 ден. ед.). Определить вариант наилучшего и наиболее эффективного использования.

Задание 18

Единый объект недвижимости представляет собой земельный участок и типовое здание площадью 985 кв.м. Стоимость кв.м. единого объекта недвижимости, определенная методом сравнительных продаж, составляет 34000рублей. Предполагается, что земельный участок расположен под зданием. Год постройки 1980. Дата проведения оценки 2000 г. Срок жизни здания - 80 лет. Требуется оценить стоимость земельного участка.

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

Задание 19

Рыночная стоимость здания, определенная в рамках затратного подхода, составляет 15 млн. руб., срок эксплуатации здания 80 лет, ставка дохода 15% годовых. Коэффициент капитализации для земли равен 10%. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 2 850 000 рублей в год. Определить стоимость земельного участка.

Задание 20

Объект недвижимости был оценен для целей оспаривания кадастровой стоимости, спустя 6 месяцев собственник решил получить кредит под залог объекта недвижимости. Можно ли использовать данный отчет об оценке? Ответ обосновать и перечислить все причины «за» и/или «против».

Задание 21

Организация выдала своему работнику ссуду под покупку квартиры. Ее рыночная стоимость равна 560 тыс. рублей. Требуется определить, какую сумму ежегодно работник будет возвращать организации, и какова инвестиционная стоимость квартиры работника, если известно: величина ссуды – 380 тыс. рублей; срок погашения – 3 года; процентная ставка – 8 %.

Задание 22

Организация выдала своему работнику ссуду под покупку квартиры. Ее рыночная стоимость равна 760 тыс. рублей. Требуется определить, какую сумму ежегодно работник будет возвращать организации, и какова инвестиционная стоимость квартиры работника, если известно: величина ссуды – 460 тыс. рублей; срок погашения – 3 года; процентная ставка – 7 %.

Задание 23

Здание имеет срок жизни 50 лет. Конечная отдача для вложений в данный вид недвижимости составляет 8% годовых. Определить коэффициент капитализации здания с учетом возврата капитала равными выплатами.

Задание 24

Чистый операционный доход 70 000 у.е., коэффициент капитализации для улучшений 20%, коэффициент капитализации для земли 17%, доля земли в стоимости объекта составляет 25 %. Определить стоимость земли и стоимость улучшений.

Задание 25

Здание имеет срок жизни 80 лет. Конечная отдача для вложений в данный вид недвижимости составляет 8% годовых. Определить коэффициент капитализации здания с учетом возврата капитала равными выплатами.

Задание 26

Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободного участка земли. При первом из возможных вариантов использования ожидается ЧОД в размере 800 000 у.е. в год. Затраты на создание улучшений составят 3 500 000 у.е. По мнению оценщика, ставки капитализации для улучшений и земли составляют 22% и 16% соответственно. Определите стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общую ставку капитализации.

Задание 27

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

- общая площадь объекта 1300 м²;
- площадь, занятая собственником 90 м²;
- арендная площадь 1200 м², из них 300 м² сданы в аренду на 10 лет по ставке 350 у.е. за м² (контрактная арендная плата);
- рыночная арендная ставка - 360 у.е. за м²;
- платежи по договору страхования 1950 у.е.;
- расходы на управление составляют 5% от действительного валового дохода;
- коммунальные платежи 7700 у.е.;
- расходы на уборку помещений 4500 у.е.; - затраты на техническое обслуживание 3300 у.е.;
- стоимость очередной замены дверных проемов составляет 5000 у. е., замена необходима через 7 лет;
- депозитная ставка надежного банка 12%; - норма потерь от недозагрузки 10%;
- норма потерь от неплатежей 3%;
- налоговые платежи - 4600 у. е.;
- доход от прачечной составляет 0 у. е. в год.

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

Задание 28

Требуется определить стоимость участка, для которого наилучшим и наиболее эффективным использованием является строительство бизнес-центра. Стоимость строительства равна 1900 000 руб., чистый операционный доход по прогнозу оценивается в 880 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и для здания - 8% и 10% соответственно.

Задание 29

Восстановительная стоимость здания составляет 4 млн. руб. нормативный срок жизни 86 лет, фактический срок эксплуатации – 5 лет, ставка дисконтирования – 12% годовых, чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости – 2 320 000 руб. в год. Определить стоимость земельного участка.

Задание 30

Восстановительная стоимость здания составляет 5 млн. руб. нормативный срок жизни 80 лет, фактический срок эксплуатации – 8 лет, ставка дисконтирования – 12% годовых, чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости – 2 940 000 руб. в год. Определить стоимость земельного участка.