

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Мурманский арктический государственный университет»
(ФГБОУ ВО «МАГУ»)

Комплект контрольно-оценочных средств

по ПМ. 04. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА

специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

базовой подготовки

УТВЕРЖДЕНО

Директор Колледжа ФГБОУ ВО «МАГУ»



/ Козлова Н.В./
Ф.И.О.

Мурманск
2022

I ПАСПОРТ КОМПЛЕКТА КОНТРОЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

1.1 Область применения

Комплект контрольно-оценочных средств предназначен для контроля и оценивания результатов освоения компонентов профессионального модуля (далее ПМ) ППССЗ по специальности СПО 21.02.05 Земельно-имущественные отношения в части освоения видом профессиональной деятельности (ВПД):

«Определение стоимости недвижимого имущества».

Комплект контрольно-оценочных средств позволяет оценивать:

- ✓ Освоение профессиональных компетенций (ПК), соответствующих виду профессиональной деятельности, и общих компетенций (ОК):

Результаты (освоенные профессиональные и общие компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
1	2	3
ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.	Осуществление сбора и обработки необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.	<u>Текущий контроль:</u> Выполнение практических работ Наблюдение преподавателя Устный опрос Письменный опрос Экспертная оценка
ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.	Произведение расчетов по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.	<u>Текущий контроль:</u> Выполнение практических работ Наблюдение преподавателя Устный опрос Письменный опрос Экспертная оценка
ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.	Обобщение результатов, полученных подходами, и преподнесение обоснованного заключения об итоговой величине стоимости объекта оценки.	<u>Текущий контроль:</u> Выполнение практических работ. Наблюдение преподавателя Устный опрос Письменный опрос Экспертная оценка
ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующим нормативами и применяемыми методиками.	Расчет сметной стоимости зданий и сооружений в соответствии с действующим нормативами и применяемыми методиками.	<u>Текущий контроль:</u> Выполнение практических работ Наблюдение преподавателя Устный опрос Письменный опрос Экспертная оценка
ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.	Классификация зданий и сооружений в соответствии с принятой типологией.	<u>Текущий контроль:</u> Выполнение практических работ Наблюдение преподавателя Устный опрос Письменный опрос Экспертная оценка
ПК 4.6. Оформлять	Оформление оценочной	<u>Текущий контроль:</u>

оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.	документации в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.	Выполнение практических работ Наблюдение преподавателя Устный опрос Письменный опрос Экспертная оценка
ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.	Демонстрация интереса к будущей профессии.	Экспертное наблюдение и оценка на практических занятиях при выполнении работ по учебной и производственной практик
ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.	1. Умение анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы; 2. Демонстрация навыков применения методов гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности	Экспертное наблюдение и оценка на практических занятиях при выполнении работ по учебной и производственной практик
ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.	1. Обоснование выбора и применения методов и способов решения профессиональных задач в области разработки технологических процессов; 2. Демонстрация эффективности и качества выполнения профессиональных задач.	Экспертное наблюдение и оценка на практических занятиях при выполнении работ по учебной и производственной практик
ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	1. Демонстрация способности решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях	Экспертное наблюдение и оценка на практических занятиях при выполнении работ по учебной и производственной практик
ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	1. Нахождение и использование информации для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	Экспертное наблюдение и оценка на практических занятиях при выполнении работ по учебной и производственной практик
ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	1. Взаимодействие с обучающимися, преподавателями и мастерами в ходе обучения	Экспертное наблюдение и оценка на практических занятиях при выполнении работ по учебной и производственной практик
ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и	1. Планирование обучающимися повышения личностного и квалификационного уровня.	Экспертное наблюдение и оценка на практических занятиях при выполнении

личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.		работ по учебной и производственной практик
ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.	1. Умение быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности	Экспертное наблюдение и оценка на практических занятиях при выполнении работ по учебной и производственной практик
ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	1. Умение уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным наследиям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	Экспертное наблюдение и оценка на практических занятиях при выполнении работ по учебной и производственной практик
ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	1. Соблюдение правил техники безопасности; 2. Демонстрация способности нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	Экспертное наблюдение и оценка на практических занятиях при выполнении работ по учебной и производственной практик
		Экзамен по МДК Дифференцированный зачет по производственной практике Экзамен (квалификационный) по профессиональному модулю

✓ Приобретение в ходе освоения профессионального модуля практического опыта

Иметь практический опыт	Виды работ на учебной и/ или производственной практике и требования к их выполнению
1	2
оценки недвижимого имущества	<ul style="list-style-type: none"> - осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах; - производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки; - обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки; - рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками; - классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией; - оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

✓ Освоение умений и усвоение знаний:

Освоенные умения,	Показатели оценки	№ заданий
--------------------------	--------------------------	------------------

усвоенные знания	результата	для проверки
1	2	3
Умения:		
1. Оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;	Оформление договора с заказчиком и задания на оценку объекта оценки;	Практические работы
2. Собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;	Сбор необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах;	Практические работы
3. Производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;	Произведение расчетов на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;	Практические работы
4. Обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;	Обобщение результатов, полученных подходов, и получение выводов об итоговой величине стоимости объекта оценки;	Практические работы
5. Подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;	Подготовка отчетов об оценке и сдача его заказчику;	Практические работы
6. Определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;	Определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки;	Практические работы
7. Руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.	Руководство при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.	Практические работы
знания:		
1. Механизм регулирования оценочной деятельности;	Знать механизм регулирования оценочной деятельности;	Устный, письменный опросы, тестирование
2. Признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;	Знать признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;	Устный, письменный опросы, тестирование
3. Права собственности на недвижимость;	Знать права собственности на недвижимость;	Устный, письменный опросы, тестирование
4. Принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;	Знать принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;	Устный, письменный опросы, тестирование
5. Рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;	Знать рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;	Устный, письменный опросы, тестирование
6. Подходы и методы, применяемые к оценке	Знать подходы и методы, применяемые к оценке	Устный, письменный опросы, тестирование

недвижимого имущества;	недвижимого имущества;	
7. Типологию объектов оценки;	Знать типологию объектов оценки;	Устный, письменный опросы, тестирование
8. Проектно-сметное дело;	Знать проектно-сметное дело;	Устный, письменный опросы, тестирование
9. Показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;	Знать показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;	Устный, письменный опросы, тестирование
10. Права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.	Знать права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.	Устный, письменный опросы, тестирование

1.2 Система контроля и оценки освоения программы ПМ

Регламентируется рабочим учебным планом по специальности СПО 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, положением о текущем контроле и промежуточной аттестации.

1.2.1 Формы промежуточной аттестации по ОПОП при освоении профессионального модуля

Элементы модуля, профессиональный модуль	Формы промежуточной аттестации
1	2
МДК.04.01.	Экзамен
ПП	Дифференцированный зачет
ПМ	Экзамен (квалификационный)

1.2.2 Организация контроля и оценки освоения программы ПМ

Текущий контроль и оценивание освоения вида профессиональной деятельности ПМ. 04. Определение стоимости недвижимого имущества осуществляется на экзамене (квалификационном). Условием допуска к экзамену (квалификационному) является положительная аттестация по МДК, учебной практике и производственной практике.

Экзамен (квалификационный) проводится в виде выполнения практических заданий, имитирующих работу на предприятии. Условием положительной аттестации (вид профессиональной деятельности освоен) на экзамене квалификационном является положительная оценка освоения всех профессиональных компетенций по всем контролируемым показателям. При отрицательном заключении хотя бы по одной из профессиональных компетенций принимается решение «вид профессиональной деятельности не освоен».

Объектом оценки освоения МДК являются умения и знания. Зачеты по МДК проводятся с учетом результатов текущего контроля.

Предметом оценивания по учебной и производственной практикам являются общие и профессиональные компетенции.

Контроль и оценивание по учебной и производственной практикам проводится на основе соответствующих средств оценки профессиональных и общих компетенций, а также характеристики обучающегося с места прохождения практики, составленной и утвержденной руководителем образовательного учреждения и работодателем. Характеристика представляет собой экспертный лист фонда оценочных средств по ПМ.

**2. КОМПЛЕКТ МАТЕРИАЛОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ
СФОРМИРОВАННОСТИ ОБЩИХ И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
КОМПЕТЕНЦИЙ ПО ВИДУ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ПМ. 04. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

Задание № 1

«Правовое регулирование оценочной деятельности. Стандарты оценки».

Цель: формирование навыков составления задания на проведение оценки.

Порядок работы.

На основе ситуационной задачи составить задание на оценку недвижимого имущества, все данные оформить в таблицу.

Приложение
к Договору № _____ от _____
на оказание услуг по оценке имущества

Задание на оценку.

Объект оценки	
Адрес объекта оценки	
Собственник объекта оценки	
Реквизиты собственника:	
Имущественные права на объект оценки	
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	
Вид определяемой стоимости	
Дата оценки	
Срок проведения оценки	

ВАРИАНТ 1

1. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости в виде нежилого двухэтажного здания литер Б, общей площадью 773,2 м², находящегося по адресу Россия, Саратовская область, г. Маркс, ул. Ермошенко, 105. Полный собственник объекта оценки – Иванов Иван Иванович: паспортные данные 63 03 999999, выдан 3.10. 2002 года, ОВД Марковского района, Саратовской области, зарегистрированного по адресу – Саратовская область, Марковский район, г. Маркс, ул. Ленина 210/106. Оценка данного объекта оценки явился залог объекта оценки при кредитовании.

2. Определить ликвидационную стоимость объекта недвижимости в виде жилого двухэтажного деревянного здания, общей площадью 1792 м², находящегося по адресу Россия, Ярославская область, г. Ярославль, ул.

Гуляева, 11. Собственник объекта оценки – МО Ярославль. Оценка данного объекта оценки явился снос объекта оценки из-за 100% физического износа.

3. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости в виде трехкомнатной квартиры, общей площадью 105 м², находящегося по адресу Россия, Архангельская область, г. Архангельск, ул.Кедрова, 17. Полный собственник объекта оценки – Истомин Петр Алексеевич: паспортные данные 11 03 145874, выдан 17.06. 2007 года, УФМС Соломбальского района, Архангельской области, зарегистрированного по адресу – Архангельская область, Соломбальский район, г. Архангельск, ул. Полярная 45/85. Оценка данного объекта оценки явилась процедура купли-продажи объекта оценки.

ВАРИАНТ 2

1. Определить восстановительную стоимость объекта недвижимости в виде нежилого одноэтажного здания, общей площадью 451,9 м², находящегося по адресу Россия, Московская область, г. Химки, ул. Серова, 88. Полный собственник объекта оценки – Пестов Артемий Александрович: паспортные данные 11 06 145876, выдан 15. 03.2011 года, ОВД Химкинского района, Московской области, зарегистрированного по адресу – Московская область, г. Химки, ул. Садовая 144/1. Оценка данного объекта оценки явилась реконструкция объекта оценки.

2. Определить ликвидационную стоимость объекта недвижимости в виде нежилого двухэтажного административного здания, общей площадью 2457 м², находящегося по адресу Россия, Самарская область, г. Самара, ул. Центральная, 104. Собственник объекта оценки – МО Самара. Оценка данного объекта оценки явился снос объекта оценки из-за 100% физического износа.

3. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости в виде однокомнатной квартиры, общей площадью 36,2 м², находящегося по адресу Россия, Архангельская область, г. Архангельск, ул.Суворова, 35. Полный собственник объекта оценки – Терещенко Павел Петрович: паспортные данные 11 02 254145, выдан 18. 05. 2008 года, УФМС Октябрьского района, Архангельской области, зарегистрированного по адресу – Архангельская область, г. Архангельск, ул. Поморская 30/3. Оценка данного объекта оценки явилась процедура купли-продажи объекта оценки.

Задание № 2

«Правовое регулирование оценочной деятельности. Стандарты оценки».

Цель: формирование навыков составления договора на оценку объекта оценки.

Порядок работы.

На основе задания на оценку недвижимого имущества составить договор на оценку объекта оценки и календарный план.

ДОГОВОР № _____

на проведение оценки

г. _____ «__» _____ 20__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Оценщик», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязанность провести оценку _____ стоимости объектов оценки с учетом НДС (далее - услуги по оценке) с целью _____

1.2. Объекты оценки, дата оценки, организационные, правовые и другие требования к оценке определяются Задаaniem на оценку, являющимся неотъемлемой частью Договора.

1.3. Оценщик оказывает услуги по оценке в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, принятых на его основе нормативно-правовых актов Российской Федерации и Субъектов Российской Федерации на территории которых находится (ятыся) объект (ы) оценки, а также Стандартов и правил оценки, установленных саморегулируемой организацией оценщиков _____.

1.4.¹ Сведения об Оценщике:

Ф.И.О.	Паспортные данные, место регистрации	Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Наименование и место нахождения саморегулируемой организации (СРО); реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма

1.4.² Оценка объектов оценки в рамках Договора будет проводиться специалистом (ами) – оценщиком (ами) (далее Исполнители):

№ пп	Ф.И.О.	Паспортные данные, место регистрации	Должность, реквизиты трудового договора	Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Наименование и место нахождения саморегулируемой организации (СРО); реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Реквизиты документа подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма
1.						

2. Стоимость услуг и порядок расчетов

2.1. Стоимость услуг Оценщика по Договору _____ рублей, НДС (18%) _____ рублей, итого с учетом НДС _____ рублей.

2.2.³ Оплата услуг по оценке производится Заказчиком авансовым платежом в размере __ % от общей стоимости услуг, в течение 3-х рабочих дней со дня подписания Договора и перечислением оставшейся суммы на расчетный счет Оценщика, в течение 3-х рабочих дней после подписания Акта сдачи-приемки услуг по оценке по Договору Сторонами.

2.2. Оплата оказанных услуг по оценке производится Заказчиком в течение 3-х рабочих дней после подписания Акта сдачи-приемки услуг по оценке по Договору Сторонами.

3. Срок действия договора

3.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Сроки выполнения отдельных этапов оценки регламентируется Календарным планом проведения оценки (Приложение № 2), являющимся неотъемлемой частью Договора. Услуги по Договору считаются оказанными Оценщиком с момента подписания Сторонами Акта сдачи-приемки услуг по оценке.

4. Реквизиты и подписи сторон

¹ Формулировка для случая, когда Оценщик - ИП

² Формулировка для случая, когда Оценщик – юридическое лицо

ЗАКАЗЧИК

ОЦЕНЩИК

Адрес почтовый: _____

Адрес почтовый: _____

Местонахождение: _____

Местонахождение: _____

Банковские реквизиты:
к/с, БИК, ОГРН, ИНН _____

Банковские реквизиты:
к/с, БИК, ОГРН, ИНН _____

От Заказчика:

От Оценщика:

(должность, организация)

(должность, организация)

(фамилия, инициалы)

(фамилия, инициалы)

М.П.

М.П.

« ____ » _____ 20__ г.

« ____ » _____ 20__ г.

Приложение № 1

к Договору № _____

на проведение оценки от _____

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН
проведения оценки

№ п/п	Наименование этапа проведения оценки	Срок выполнения этапа		Стоимость этапа проведения оценки, руб. с учетом НДС	В том числе НДС, руб.	Результаты, представляемые при сдаче-приемке услуг
		начало	конец			

ЗАКАЗЧИК

ОЦЕНЩИК

Адрес почтовый: _____

Адрес почтовый: _____

Местонахождение: _____

Местонахождение: _____

Банковские реквизиты:
к/с, БИК, ОГРН, ИНН _____

Банковские реквизиты:
к/с, БИК, ОГРН, ИНН _____

От Заказчика:

От Оценщика:

(должность, организация)

(должность, организация)

(фамилия, инициалы)

(фамилия, инициалы)

М.П.

М.П.

« ____ » _____ 20__ г.

« ____ » _____ 20__ г.

Задание № 3

«Классификация объектов недвижимости».

Цель: Формирование навыков по классификации объектов оценки по составу имущества и виду вещного права.

Порядок работы.

На основе данных средств массовой информации проведите статистику и анализ объектов оценки по составу имущества и виду вещного права. Составьте таблицу и гистограмму полученных результатов.

Задание № 4

«Принципы оценки».

Цель: На основе заданных исходных данных проанализировать варианты использования объекта недвижимости. Решение задач с применением принципа ННЭИ.

Порядок работы.

Ситуационная задача.

На основе предложенных вариантов выберите земельный участок с улучшениями, который признается наиболее эффективным.

Задача 1:

	Вариант 1. Торговый объект	Вариант 2. Офисный центр
Потенциальный чистый операционный доход	100 тыс.€	160 тыс.€
Коэффициент капитализации для объекта в целом	0,1	0,1
Капитализированная стоимость объекта	1000 тыс.€	1600 тыс.€
Строительные расходы,	<u>-500 тыс.€</u>	<u>-700 тыс.€</u>
Остаточная стоимость земли	500 тыс.€	900 тыс.€

Ответ: Вариант 2 признается наиболее эффективным видом использования земли.

Задача 2:

	Вариант 1. Торговый объект	Вариант 2. Офисный центр
Строительные расходы	500 тыс.€	700 тыс.€
Потенциальный чистый операционный доход	100 тыс.€	160 тыс.€
Коэффициент капитализации	0,12	0,12

для зданий		
Доход от строений	<u>-60 тыс.€</u>	<u>- 84 тыс.€</u>
Доход от земли	40 тыс.€	76 тыс.€
Коэффициент капитализации для земли	0,1	0,1
Остаточная стоимость земли	400 тыс.€	760 тыс.€

Ответ: Вариант 2 признается наиболее эффективным видом использования земли.

Задача 3:

	Вариант 1. Жилой дом	Вариант 2. Жилой дом
Рыночная стоимость, тыс. дол.	100 тыс.€	150 тыс.€
Стоимость нового строительства	-50 тыс.€	-60 тыс.€
Прибыль застройщика (30%)	<u>-15 тыс.€</u>	<u>-18 тыс.€</u>
Остаточная стоимость земли	35 тыс.€	72 тыс.€

Ответ: Вариант 2 признается наиболее эффективным видом использования земли.

Задача 4:

На основе средств массовой информации проведите анализ и статистику объектов недвижимости с наиболее высоким ННЭИ и более низким, приведите примеры, дайте обоснованные выводы и составьте наглядную схему ситуации на текущий момент.

Задание 5

«Стандартные функции сложного процента».

Цель: формирование навыков решения задач с применением функций сложного процента, закрепление теоретических знаний по теме, решение задач.

Порядок работы.

1. Ежемесячные платежи по аренде поступают в начале каждого месяца в размере 123000 рублей. Среднерыночная ставка дохода – 15 %. Какова будущая стоимость платежей к концу восьмого месяца?
2. Кредит в размере 500 000 рублей предоставлен по ставке 12 % в год на 20 лет с ежемесячными выплатами. Какова величина ежегодных выплат по кредиту?
3. Владелец офисного помещения планирует провести ремонт через 5 лет. Это сегодня стоит 20 000 рублей, ежегодное удорожание ремонта составляет 6 % в год. Какую сумму следует вносить в конце каждого года на счет, приносящий 10 %, чтобы накопить достаточную сумму для ремонта?

4. Владелец гостиницы планирует приобрести новое оборудование для своего отеля через пять лет. В настоящий момент это стоит 50 000 р. И будет дрожать на 7 % в год. Достаточно лично ли будет средств на запланированное переоборудование, если вносить в конце каждого месяца 1500 р на счет, приносящий 11 % годовых?

5. Кредит в размере 7000 рублей выдан на 10 лет под 12 % годовых. Какую сумму составит долг на конец третьего года?

6. Какое число лет необходимо для увеличения первоначального капитала в два раза при ставке 12 % годовых?

Вариант № 1

1. Сегодня купили объект недвижимости за сумму в размере 660 000 р. Предполагается, что стоимость объекта недвижимости будет повышаться на 14 % в год. Сколько будет стоить объект недвижимости через 12 лет?

2. Банковская процентная ставка по вкладам составляет 13 % (номинальная ставка). Начальная сумма – 220 000 рублей. Начисление процентов в конце года, квартала, месяца. Определить накопленные суммы через один год, через 8 лет.

3. Какую сумму следует сегодня депонировать в банке, начисляющим 15 % годовых при годовом накоплении, для того чтобы через 9 лет получить 500 000 рублей.

4. Какова текущая стоимость арендных платежей, поступающих в конце каждого года в размере 220 000 рублей на протяжении 23 лет. Ставка дисконта составляет 9 %.

5. Предполагается, что организация в течении 12 лет будет приносить доход в размере 46 000р./год. Ставка доходности составляет 18 % годовых. В конце 12 года организация будет продано за 1 234 000 рублей. Определит текущую стоимость организации.

6. Какими должны быть ежемесячные выплаты по самоамортизирующемуся кредиту 752 000 рублей, предоставленному на 18 лет при номинальной годовой ставке 15 %.

7. Ежемесячные платежи по аренде поступают в начале каждого месяца в размере 56 000 р. Какова будущая стоимость платежей к концу 10 месяца при ставке дисконта 22 %.

8. В течении 15 лет требуется накопить 23 000 р., депонируется ежемесячно равные денежные суммы. Ставка по вкладу составит 18 %, процент будет начисляться каждый месяц.

9. Определить какая сумма будет накоплена на счете через 28,5 лет, если сегодня положить на счет, приносящий 26 % годовых, 4450 рублей.

10. Определить сумму, которая будет накоплена на счете приносящем 34 % годовых к концу 49 месяцев, если ежемесячно откладывать на счет 6300 рублей.
При условиях: а) начисление в конце месяца;
б) начисление в начале месяца.

11. Кредит в размере 345 000 рублей выдан на 29 лет под 11% годовых. Определить размер аннуитетных платежей. Погашение кредита осуществляется ежемесячно.

12. Какая сумма будет накоплена вкладчиком через 6 лет, если первоначальный взнос равен 2000 руб., а проценты начисляются ежегодно по ставке 8%?

13. Какую сумму необходимо поместить на счет в банк, под 7% годовых, чтобы через 5 лет на нем было 65000 руб.?

14. Какую сумму необходимо положить на счет в банк под 7% годовых, чтобы на протяжении 4 лет в конце каждого года снимать со счета по 12000 руб.?

15. Какая сумма будет накоплена на счете, если в течение 7 лет ежегодно вносить по 2400 руб.; при этом банк начисляет на вклад 9% годовых.

16. Если вкладывать ежегодно \$900 на счет в банке под 10% годовых, сколько накопится на нем через 5 лет?

17. Если вкладывать ежемесячно \$75 на счет в банке под 10% годовых, сколько накопится на нем через 5 лет?

18. Какую одинаковую сумму необходимо 5 раз внести на пополняемый депозит под 8 % годовых, чтобы накопить 1700 тыс. руб.?

19. Какую сумму необходимо поместить на депозит под 10% годовых, чтобы через 5 лет накопить 1500 тыс. руб.?

20. Какую сумму необходимо положить на депозит под 10% годовых, чтобы затем 4 раза снять по 300 тыс. руб.?

21. Аренда магазина принесет его владельцу в течение первых трех лет ежегодный доход в размере 750 тыс. руб. В последующие пять лет доход составит 950 тыс. руб. в год. Определите текущую стоимость совокупного дохода, если ставка дисконтирования равна 10%.

Вариант № 2

1. Сегодня купили объект недвижимости за сумму в размере 980 000 р. Предполагается, что стоимость объекта недвижимости будет повышаться на 24 % в год. Сколько будет стоить объект недвижимости через 28 лет?

2. Банковская процентная ставка по вкладам составляет 10 % (номинальная ставка). Начальная сумма – 856 000 рублей. Начисление процентов в конце года, квартала, месяца. Определить накопленные суммы через один год, через 18 лет.

3. Какую сумму следует сегодня депонировать в банке, начисляющим 17 % годовых при годовом накоплении, для того чтобы через 7 лет получить 500 000 рублей.

4. Какова текущая стоимость арендных платежей, поступающих в конце каждого года в размере 356 000 рублей на протяжении 17 лет. Ставка дисконта составляет 14 %.

5. Предполагается, что организация в течении 7 лет будет приносить доход в размере 140 000р./год. Ставка доходности составляет 15 % годовых.

В конце 7 года организация будет продано за 2 451 000 рублей. Определит текущую стоимость организации.

6. Какими должны быть ежемесячные выплаты по самоамортизирующемуся кредиту 245 000 рублей, предоставленному на 6 лет при номинальной годовой ставке 21 %.

7. Ежемесячные платежи по аренде поступают в начале каждого месяца в размере 72 000 р. Какова будущая стоимость платежей к концу 8 месяца при ставке дисконта 17 %.

8. В течении 12 лет требуется накопить 124 000 р., депонируется ежемесячно равные денежные суммы. Ставка по вкладу составит 22 %, процент будет начисляться каждый месяц.

9. Определить текущую стоимость 3100 рублей, которые были бы получены в конце 9-го года при 9% ставке дисконта.

10. Определить сумму платежей, чтобы к концу 9-го года иметь на счете, приносящем ежегодно 8% годовых, 78000 рублей. Полугодовое и ежеквартальное начисление процентов.

11. Договор аренды квартиры составлен на 24 месяца. Определить текущую стоимость арендных платежей при 8% ставки дисконтирования. Арендная плата выплачивается в размере 2550 рублей. При условиях:
а) начисление в начале каждого квартала;
б) начисление в конце каждого квартала.

12. Какова будет сумма процентов начисленных на вклад в 10000 руб., если срок депозита 4 года, годовая ставка 12%, проценты начисляются каждые полгода?

13. Рассчитать текущую стоимость сумму следующих денежных потоков, возникающих в конце года при ставке дисконтирования равной 15%:

1 год – 1000 руб.

2 год – 1200 руб.

3 год – 1500 руб.

22. 14. Какую сумму можно снимать со счета на протяжении 6 лет в конце каждого года, если поместить на депонент 60000 руб.; банк начисляет ежегодно 8%; снимаемые суммы будут одинаковы.

15. Какую сумму необходимо ежемесячно на протяжении 11 месяцев вносить на пополняемый депозит под 10% годовых, чтобы накопить 6000 руб.?

16. Какая сумма будет накоплена вкладчиком через три года, если первоначальный взнос составляет 400 тыс. руб., а проценты начисляются ежегодно по ставкè 10%?

17. Какая сумма будет накоплена на счете, если в течение 4 лет ежегодно вносить 350 тыс. руб., а банк начисляет на вклад 6% годовых?

18. Необходимо за 4 года скопить \$1000 при ставке банка 10%. Сколько придется вкладывать каждый год?

19. Сколько нужно вложить на счет в банке, приносящий 10% годовых, чтобы через 5 лет на нем было \$100?

20. Ежегодный платеж за аренду дачи составляет \$1000, ставка 10%, срок аренды 2 года. Определить текущую стоимость платежей.

21. Владелец кафе предполагает в течение 6 лет получать ежегодный доход от аренды в сумме 600 тыс. руб. В конце шестого года кафе будет продано за 2500 тыс. руб., расходы по ликвидации составят 5% от продажной цены. Прогнозирование доходов от аренды имеет большую степень вероятности, чем возможность продажи объекта за указанную цену. Различия в уровне риска определяют выбранные аналитиком ставки дисконтирования для дохода от аренды и продажи: 8% и 20% соответственно.

Задание № 6.

«Рынок недвижимого имущества».

Цель: формирование навыков по моделированию рынка недвижимости по сегментам.

Порядок работы: Из средств массовой информации по рынку недвижимости провести анализ и статистику сегментов рынка недвижимости в г. Архангельске. На основе полученных данных составить таблицу и диаграмму полученных результатов по нижеследующим характеристикам.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.

2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.

3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.

2. Условно доходная недвижимость.

3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.

2. Редкие объекты.

3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.

2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.

2. Готовые объекты.

3. Не завершенные строительством объекты.

4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Задание № 7

«Определение рыночной стоимости земельных участков».

Цель: формирование навыков по определению кадастровой стоимости земельных участков.

Порядок работы: согласно теоретическим знаниям, рассчитать рыночную стоимость земельного участка.

1. Определите рыночную стоимость земельного участка площадью 7 гектаров, если темпы роста земельной ренты 2% в год:

Величина земельной ренты – 0,91 млн. руб. с 1 гектара

Ставка отдачи на капитал с учетом рисков инвестиций в землю - 19%

Решение:

Рыночная стоимость земли = ЧОД / коэффициент капитализации

ЧОД = 7 га * 0,91 млн. руб. с 1 гектара = 6,37 млн. руб.

Коэффициент капитализации для земли = 19 % + 2 % = 21 %

Рыночная стоимость земли = 6,37 млн. руб. / 0,21 = 30,3 млн. руб.

Вывод: таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 7 га составляет 30,3 млн. рублей.

2. Определить расходную стоимость права на заключение договора аренды:

Площадь земельного участка – 18 соток

Арендная плата - 25 руб./кв.м. в год

Коэффициент капитализации - 0,23

Решение:

Стоимость права на заключение договора аренды, определенная методом капитализации земельной ренты определяется по следующей формуле:

Стоимость права аренды = Рента за год / Коэффициент капитализации

Рента за год = 1800 кв.м. * 25 руб./м² в год = 45 000 руб.

Стоимость права аренды = 45 000 / 0,23 = 195 652 руб.

Вывод: таким образом, стоимость права на заключение договора аренды составит 195 652 рублей.

3. Определите рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, если известно, что соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10%. Расчет возмещения капитала ведется по аннуитетному методу:

Рыночная стоимость сооружения – 540 тыс. руб.
Продолжительность экономической жизни сооружения - 40 лет
Чистый операционный доход от эксплуатации объекта - 450 тыс. руб.

Методика расчета:

Последовательность расчета методом техники остатка:

1. определить коэффициент капитализации для сооружения;
2. определить часть годового дохода, приходящуюся на сооружение путем умножения стоимости сооружения на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для сооружения);
3. определить сумму годового дохода от земли путем вычитания из общей величины годового дохода суммы дохода от сооружения;
4. определить стоимость земельного участка путем деления приходящегося на него дохода на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для земли).
5. определить рыночную стоимость объекта путем сложения рыночной стоимости сооружения и рыночной стоимости земельного участка

Решение:

1. Определим коэффициент капитализации для сооружения с учетом срока эксплуатации сооружения в течение 40 лет:

$K_{зд} = r + K_{в} = r + 1/n$, где:

$K_{зд}$ - коэффициент капитализации для сооружения;

r - ставка дохода;

$K_{в}$ - ставка возмещения (возврата) капитала;

n - срок эксплуатации сооружения.

Ставка возмещения (возврата) капитала = $1/n = 1/40 = 0,025 = 2,5\%$.

Коэффициент капитализации для сооружения = $10\% + 2,5\% = 12,5\%$.

2. Определим часть дохода, относящуюся к сооружению:

$ЧОД_{зд} = C_{зд} * K_{зд}$, где

$ЧОД_{зд}$ - чистый операционный доход, относящийся к сооружению;

$C_{зд}$ - стоимость сооружения;

$K_{зд}$ - коэффициент капитализации для сооружения.

$ЧОД_{зд} = 540\ 000 * 0,125 = 67\ 500$ руб.

3. Определим часть дохода, относящегося к земельному участку:

$ЧОД_{зем} = ЧОД_{общ} - ЧОД_{зд}$, где

$ЧОД_{зем}$ - чистый операционный доход от земли;

$ЧОД_{общ}$ - общий доход в год от эксплуатации единого объекта недвижимости;

$ЧОД_{зд}$ – доход, относящийся к зданию.

$$\text{ЧОД зем} = 450\,000 - 67\,500 = 382\,500 \text{ руб.}$$

4. Определим стоимость земли путем капитализации части дохода, отнесенного к земле:

$$Сзем = \text{ЧОДзем} / Кзем, \text{ где}$$

Сзем – стоимость земли;

ЧОДзем – доход от земли;

Кзем – коэффициент капитализации для земли.

Как ограниченный ресурс земля во времени, как правило, только возрастает в цене. Все износы относят к улучшениям, которые находятся на земле. Отсюда следует, что земля является неистощимым активом (капиталом), не требующим рекапитализации (возврата капитала). Следовательно, доходы от земли могут быть капитализированы по ставке дохода на инвестиции. То есть коэффициент капитализации земли $Кзем = 0,10$.

$$Сзем = 382\,500 / 0,10 = 3\,825\,000 \text{ руб.}$$

5. Определить рыночную стоимость объекта:

$$\text{Соб} = \text{Сзд} + \text{Сзем}, \text{ где:}$$

Соб - рыночная стоимость объекта;

Сзд – рыночная стоимость сооружения;

Сзем – рыночная стоимость земли.

$$\text{Соб} = 3\,825\,000 + 540\,000 = 4\,365\,000 \text{ руб.}$$

Вывод: таким образом, рыночная стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке составила 4 365 000 рублей.

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

Решение:

Стоимость единого объекта недвижимости = $985 * 34\,000 = 33\,490\,000$ руб.

Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, прямые издержки на строительство типового дома составляют 38 500 рублей за 1 кв.м.

Формула расчета накопленного износа:

$$\text{Износ} = \text{Эффективный возраст} / \text{Типичный срок экономической жизни}$$

$$\text{Износ} = 20 / 80 = 0,25\%$$

Рыночная стоимость здания = $985 * 38\,500 * (1 - 0,25) = 28\,441\,875$ рублей.

Стоимость земельного участка = $33\,490\,000 - 28\,441\,875 = 5\,048\,125$ рублей.

Вывод: следовательно, стоимость земельного участка, определенная методом выделения, составила 5 048 125 рублей.

5. Цена продажи единого объекта недвижимости, представляющего типично застроенный земельный участок, составляет 57 430\$. Необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости.

Решение:

Есть информация об аналогичных продажах единых объектов недвижимости, расположенных в этом же районе.

№	Стоимость земельного участка, \$	Стоимость единого объекта недвижимости, \$	Доля стоимости земельного участка
1	13 600	63 200	0,215
2	12 050	54 800	0,220
3	13 400	59 350	0,226

Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости составляет 0,22.

Стоимость земельного участка = $57\,430 * 0,22 = 12\,635$ \$.

Вывод: таким образом, стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости равна 12 635 \$.

6. Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 рублей в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12%. Определить стоимость земельного участка.

Решение:

Формула расчета стоимости земельного участка, методом капитализации земельной ренты выглядит следующим образом:

Сзем. = Рента за год / Коэффициент капитализации

Сзем. = $30\,000 / 12\% = 250\,000$ рублей.

Вывод: таким образом, рыночная стоимость земельного, определенная методом капитализации земельной ренты составила 250 000 рублей.

7. 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.

Решение:

1) Определим коэффициент капитализации для здания с учетом срока эксплуатации здания в течен 80 лет:

$K_{зд} = r + K_{в} = r + 1/n$, где:

$K_{зд}$ - коэффициент капитализации для здания;

r - ставка дохода;

$K_{в}$ - ставка возмещения (возврата) капитала;

n - срок эксплуатации здания.

$$1/n = 1/80 = 0,0125 = 1,25\%$$

$$K_{зд.} = 15\% + 1,25\% = 16,25\%$$

2) Определим часть дохода, относящуюся к зданию:

$$\text{ЧОД}_{зд} = C_{зд} * K_{зд}, \text{ где}$$

ЧОД зд - чистый операционный доход, относящийся к зданию;

Cзд - стоимость здания;

Kзд - коэффициент капитализации для здания.

$$\text{ЧОД}_{зд} = 15\,000\,000 * 0,1625 = 2\,437\,500 \text{ руб.}$$

3) Определим часть дохода, относящегося к земельному участку:

$$\text{ЧОД}_{зем} = \text{ЧОД}_{общ} - \text{ЧОД}_{зд}, \text{ где}$$

ЧОДзем - чистый операционный доход от земли;

ЧОДобщ - общий доход в год от эксплуатации единого объекта недвижимости;

ЧОДзд – доход, относящийся к зданию.

$$\text{ЧОД}_{зем} = 2\,850\,000 - 2\,437\,500 = 412\,500 \text{ руб.}$$

4) Определим стоимость земли путем капитализации части дохода, отнесенного к земле:

$$C_{зем} = \text{ЧОД}_{зем} / K_{зем}, \text{ где}$$

Cзем – стоимость земли;

ЧОДзем – доход от земли;

Kзем – коэффициент капитализации для земли.

$$C_{зем} = 412\,500 / 0,10 = 4\,125\,000 \text{ руб.}$$

Вывод: таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная методом остатка составила 4125000 рублей.

7. Земельный участок по данным зонирования пригоден для строительства складских, офисных или торговых зданий. Площадь здания 3 000 кв.м. Коэффициент капитализации 20%. Определить инвестиционную стоимость земельного участка с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Решение:

Таблица 1

Вариант застройки	Ставка арендной платы, \$/кв.м/год	Потери от недозагрузки	Эксплуатационные расходы (% от ДВД)	Стоимость строительства 1 \$/кв.м
Склад	100	25%	25,00%	300
Офис	500	10%	35,00%	1 200
Торговое	400	15%	30,00%	1 000

помещение				
-----------	--	--	--	--

Таблица 2

Вариант застройки	Потенциальный валовый доход, \$	ДВД, \$	Эксплуатационные расходы, \$	ЧОД, \$
Склад	300 000	225 000	56 250	168 750
Офис	1 500 000	1 350 000	472 500	877 500
Торговое помещение	1 200 000	1 020 000	306 000	714 000

Таблица 3

Вариант застройки	Стоимость объекта, \$	Стоимость строительства, \$	Стоимость земли, \$
Склад	843 750	900 000	-56 250
Офис	4 387 500	3 600 000	787 500
Торговое помещение	3 570 000	3 000 000	570 000

Вывод: Таким образом, лучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является строительство офисного здания.

9. Стоимость здания составляет 500 000 руб., срок эксплуатации здания – 50 лет при ставке дохода 12% годовых. Коэффициент капитализации для земли $k_3 = 0,102$. Чистый операционный доход в год равен 83 тыс. рублей. Определить стоимость земельного участка методом остатка.

Решение:

Определим ставку дохода с учетом срока эксплуатации здания в течение 50 лет.

$$r_d = r + 1/n = 0,12 + 1/50 = 0,14, \text{ где:}$$

r – ставка дохода 12%,

$n = 50$ лет – срок эксплуатации здания,

r_d – ставка дохода с учетом эксплуатации здания,

$1/n = 1/50 = 0,02$ – 2% от дохода здания.

Определим доход относительно здания

$$I_{зд} = C_{зд} * r_d = 500 * 0,14 = 70 \text{ тыс. руб.}$$

Определим доход от земли как

$$I_{зем} = I - I_{зд} = 83 - 70 = 13 \text{ тыс. руб.}$$

Стоимость земли путем капитализации части дохода, отнесенного к земле:

$$C_{зем} = I_{зем} / k_3 = 13 / 0,102 = 127,45 \text{ тыс. руб.}$$

Общая стоимость здания с участком земли составит

$$C_{общ} = C_{зд} + C_{зем} = 500 + 127,45 = 627,45 \text{ тыс. руб.}$$

Вывод: таким образом, стоимость земельного участка, определенная методом остатка составила 127,45 тыс. рублей; стоимость единого объекта недвижимости (здание + земельный участок) 627,45 тыс. руб.

10. Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 рублей в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12%. Определить стоимость земельного участка.

Решение:

Формула расчета стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты имеет следующий вид:

Сзем. = Рента за год / Коэффициент капитализации

Сзем. = 30 000 / 0,12 = 250 000 рублей.

Вывод: таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная методом капитализации земельной ренты составила 250 000 рублей.

11. Нужно определить стоимость земельного участка, предоставляемого под строительство автозаправочной станции (АЗС) на 5 колонок. Капитальные вложения на одну колонку составляют 35400\$, возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу, планируемый доход на инвестиции – 16%, срок экономической жизни – 9 лет. При анализе эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением получены следующие данные:

- в течение 1 часа с 1 колонки в среднем в сутки продают 28л бензина;
- средний доход от продажи 1л бензина составляет 0,06\$;
- с учетом пересменок, времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году.

Решение:

1) Определяем стоимость строительства АЗС:

$35400 \cdot 5 = 177000\$$.

2) Находим коэффициент капитализации для сооружений:

$16\% + 100\%/9 = 27,11\%$

3) Определяем ЧОД, приносимый сооружениями:

$177000 \cdot 0,2711 = 47984,7\$$.

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

$5 \cdot 300 \cdot 24 \cdot 28 \cdot 0,06 = 60480 \$$

5) Находим остаток ЧОД, приходящийся на земельный участок:

$60480 - 47984,7 = 12495,3\$$.

6) Определяем стоимость земельного участка:

$12495,3 / 0,16 = 78095,63\$$

Вывод: таким образом, стоимость земельного участка, предоставленного под строительство АЗС, составляет 78096\$.

Задание № 8

«Определение рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом».

Цель: формирование навыков в определении рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом.

Порядок работы:

Вариант 1

1. Оценить рыночную стоимость индивидуального жилого дома, если известны следующие данные:

Стоимость воспроизводства дома площадью 2500 м ² ., включая прямые и косвенные затраты, д.е./м ²	50
Стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м ² , д.е./ м ²	20
Стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворе, д.е.	10 000
Общий устранимый физический износ, д.е.	12 000
Общий неустрашимый физический износ, д.е.	5 000
Общее устранимое функциональное устаревание (замена устаревшего оборудования ванных комнат), д.е.	5 000
Стоимость земельного участка, полученная методом сравнения продаж, д.е.	50 000

2. Оценить сумму накопленного износа индивидуального жилого дома, если известны следующие данные:

Стоимость воспроизводства дома площадью 2500 м ² ., включая прямые и косвенные затраты, д.е./м ²	50
Стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м ² , д.е./ м ²	20
Стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворе, д.е.	10 000
Общий устранимый физический износ, д.е.	15 000
Общий неустрашимый физический износ, д.е.	7 000
Общее устранимое функциональное устаревание (замена устаревшего оборудования ванных комнат), д.е.	5 000
Стоимость земельного участка, полученная методом сравнения продаж, д.е.	55 000

3. Оценить сумму общего неустрашимого износа жилого объекта недвижимости, д.е.:

Общий физический износ	12000
Общая сумма устранимого физического износа	2000
Отложенный текущий ремонт	500
Общий функциональный износ	5000
В том числе:	
Устранимый функциональный износ	2000
Неустрашимый функциональный износ	3000
Износ, вызванный сверхпрочным фундаментом	3000
Внешний износ	5000

4. Рассчитайте общий накопленный износ здания, используя следующую информацию: объект продан за 80 000 д.е. Исходя из анализа продаж ЗУ, стоимость ЗУ оценили в 20 000 д.е. Информация, полученная от службы анализа затрат, показывает, что полная стоимость воспроизводства здания составляет 75 000 д.е.

5. Рассчитайте общий накопленный износ здания, используя следующую информацию: объект продан за 80 000 д.е. Исходя из анализа продаж ЗУ, стоимость ЗУ оценили в 15 000 д.е. Информация, полученная от службы анализа затрат, показывает, что полная стоимость воспроизводства здания составляет 82 000 д.е.

6. Прокладка трамвайных путей вдоль проспекта повлияла на то, что арендная плата за каждую из пяти квартир жилого дома, входящих окнами на проспект, снизилась на 25 д.е. в месяц. Валовый рентный мультипликатор в данном жилом массиве, рассчитанный на основе месячного дохода, составляет 120. Оцените внешний износ дома.

7. Складское помещение площадью 2 000 м² расположено вдоль одной из городских улиц. Но в прошлом году в результате реконструкции транспортной сети города было завершено строительство нового шоссе, которое оттянуло основной поток автомашин на 5 км от улицы, на которой находился объект оценки. В результате количество арендаторов стало падать, что привело к необходимости понизить арендную плату на 20р/м² полезной площади в год. Валовый рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равняется 3,5. Определите вид износа и его сумму.

8. Определите вид износа для следующих ситуаций:

- шестиэтажный дом без лифта;
- квартира с неисправностями в водоснабжении и канализации;
- индивидуальный жилой дом без горячего водоснабжения;
- в доме протекает крыша;
- жилой район страдает от шума самолетов, использующих рядом расположенный аэропорт;
- складское помещение не имеет удобного подъезда;
- складское помещение имеет повышенную влажность;
- окна квартиры выходят на оживленную магистраль.

9. Объект недвижимости продан за 1900000 д.е.; стоимость ЗУ – 210000 д.е.; восстановительная стоимость улучшений – 1974000 д.е.; срок экономической жизни здания - 35 лет. Оцените эффективный возраст улучшений.

10. Восстановительная стоимость улучшений – 2285000 д.е.; стоимость земельного участка – 323000 д.е.; эффективный возраст улучшений – 10 лет, срок экономической жизни улучшений – 50 лет. Определите стоимость объекта недвижимости.

Вариант 2

1. Оценить рыночную стоимость индивидуального жилого дома, если известны следующие данные:

Стоимость воспроизводства дома площадью 2500 м ² ., включая прямые и косвенные затраты, д.е./м ²	50
Стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м ² , д.е./ м ²	20
Стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворе, д.е.	13 000
Общий устранимый физический износ, д.е.	10 000
Общий неустрашимый физический износ, д.е.	6 000
Общее устранимое функциональное устаревание (замена устаревшего оборудования ванных комнат), д.е.	7 000
Стоимость земельного участка, полученная методом сравнения продаж, д.е.	45 000

2. Оценить сумму накопленного износа индивидуального жилого дома, если известны следующие данные:

Стоимость воспроизводства дома площадью 2500 м ² ., включая прямые и косвенные затраты, д.е./м ²	50
Стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м ² , д.е./ м ²	20
Стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворе, д.е.	10 000
Общий устранимый физический износ, д.е.	15 000
Общий неустрашимый физический износ, д.е.	7 000
Общее устранимое функциональное устаревание (замена устаревшего оборудования ванных комнат), д.е.	5 000
Стоимость земельного участка, полученная методом сравнения продаж, д.е.	55 000

3. Оценить сумму общего неустрашимого износа жилого объекта недвижимости, д.е.:

Общий физический износ	23000
Общая сумма устранимого физического износа	4000
Отложенный текущий ремонт	700
Общий функциональный износ	8000
В том числе:	
Устранимый функциональный износ	3000
Неустрашимый функциональный износ	3000
Износ, вызванный сверхпрочным фундаментом	4000
Внешний износ	7000

4. Рассчитайте общий накопленный износ здания, используя следующую информацию: объект продан за 120 000 д.е. Исходя из анализа продаж ЗУ, стоимость ЗУ оценили в 30 000 д.е. Информация, полученная от службы анализа затрат, показывает, что полная стоимость воспроизводства здания составляет 100 000 д.е.

5. Рассчитайте общий накопленный износ здания, используя следующую информацию: объект продан за 110 000 д.е. Исходя из анализа продаж ЗУ, стоимость ЗУ оценили в 45 000 д.е. Информация, полученная от службы анализа затрат, показывает, что полная стоимость воспроизводства здания составляет 95 000 д.е.

6. Строительство аэропорта вблизи дачного поселка повлияло на то, что арендная плата за дачу снизилась на 200 д.е. в год. Валовый рентный мультипликатор в данном дачном массиве, рассчитанный на основе месячного дохода, составляет 120. Оцените внешний износ.

7. Торговец, арендующий здание магазина общей площадью 500 кв.м., расположенное в центральном районе города, стало ощутимо терять клиентов вследствие того, что недалеко от него открылся современный торговый комплекс, оборудованный суперсовременной торговой техникой. Пришлось договариваться с собственником здания о снижении ставки арендной платы на 200 р. за 1 кв.м. в месяц. Валовый рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равняется 5,2. Определите вид износа здания и его сумму.

8. Объект недвижимости продан за 1175000 д.е.; стоимость ЗУ – 117000 д.е.; восстановительная стоимость улучшений – 1274000 д.е.; срок экономической жизни здания - 120 лет. Оцените эффективный возраст улучшений.

9. Эффективный возраст улучшений – 50 лет; срок экономической жизни – 100 лет; цена продажи объекта – 2200000 д.е.; стоимость земельного участка – 215000 д.е.

10. Полная стоимость воспроизводства – 250000 д.е.4 эффективный возраст – 7 лет; полный срок экономической жизни – 70 лет. Определите размер накопленного износа.

Задание № 9

«Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом».

Цель: формирование навыков в определении рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом.

Вариант 1

1. Выступая в качестве посредника, компания по управлению недвижимостью сдала в аренду помещение под склад на три года. Арендные платежи составляют 1 000 д.е. в месяц. Договором предусмотрено повышение стоимости аренды на 12 % ежегодно. Комиссионное вознаграждение компаний составляет от суммы арендных платежей 5 % за первый, 3 % - за второй и 1 % - за третий год. Определите общую сумму, заработанную компанией.

2. В деловом комплексе насчитывается 1 500 м² офисных помещений, сдаваемых в аренду. Месячная ставка арендной платы обычно составляет 8 500 р. за 1 м². Недогрузка сдаваемых в аренду помещений – 14 %. Управляющий получает 4 % действительного валового дохода. На ремонт

здания ежегодно тратится 3 % действительного валового дохода. Юрист и бухгалтер получают по 125 000 р. в год каждый. Остальные операционные расходы составляют 10 % действительного валового дохода. Найдите чистый операционный доход.

3. В здании склада общей площадью 10 000 м² на момент оценки 400 м² свободны, а остальные сданы в аренду за 300 р./ м² в год. Операционные расходы составляют 45 % потенциального валового дохода.

Какова величина:

- А) потенциального валового дохода;
- Б) действительного валового дохода;
- В) чистого операционного дохода.

4. Актив, приносящий доход по ставке 9 % годовых, будет продан через 10 лет за 40 % его нынешней стоимости. Рассчитайте коэффициент капитализации при условии аннуитетного возмещения инвестиций.

5. Рассчитайте коэффициент капитализации для прямолинейного возмещения капитала при прогнозируемом снижении стоимости актива за 4 года на 25 % и ставке дохода на инвестиции 12 %.

6. Инвестиции в объект недвижимости составляют 25 000 д.е. Рыночная стоимость участка земли – 2 000 д.е. Ставка дисконта – 11 %. Улучшения полностью изнашиваются за 20 лет. Рассчитайте коэффициент капитализации для собственности в целом при условии аннуитетного возврата инвестиций.

7. Складские помещения, сдаваемые в аренду, приносят компании ежегодный доход в размере 2 000 д.е. Договор аренды предусматривает неизменность арендных платежей и составлен на 10 лет. Предполагается, что стоимость склада возрастет за 10 лет на 40 %. Требуемая ставка дохода 22 %. Рассчитайте коэффициент капитализации для данного объекта при условии аннуитетного возврата инвестиций.

8. Объект недвижимости стоимостью 175 000 д.е. генерирует поток арендной платы в 18 000 д.е. на протяжении 5 лет. Затем планируется перепродажа его за 185 000 д.е.

Рассчитайте текущую отдачу по проекту.

9. Объект недвижимости приносит чистый операционный доход в 12 000 д.е. ежегодно в течении следующих 8 лет. Через 8 лет объект будет продан за 80 000 д.е. Рыночная ставка дохода составляет 22 %. Какова текущая стоимость оцениваемого объекта?

10. Рассчитайте общий коэффициент капитализации и ставку дохода на собственный капитал, используя следующие данные: покупная цена объекта – 1 370 000 д.е.; кредит – 850 000 д.е. (самоамортизирующийся, под 12 % , на 25 лет, платежи ежемесячные); потенциальный валовой доход – 350 000 д.е.; коэффициент недоиспользования и потери при сборе платежей – 10 % потенциального валового дохода; операционные расходы – 40 % действительного валового дохода.

11. Кредит с условием прямолинейного возмещения капитала предоставлен под обеспечение земельным участком. Стоимость земельного участка – 105 000 д.е. Кредит предоставлен на 4 года, с ежемесячной выплатой процентов под 17 % годовых. Уровень заемного финансирования – 50 %. Какова величина ежегодных выплат по кредиту?

12. Инвестиционная компания планирует финансировать строительство гольф - клуба. Как показали исследования, среднерыночный ежемесячный валовой доход от данных объектов составляет 100 000 д.е. По метеоусловиям средней полосы данный объект не может функционировать 4 мес в году. Ежемесячные затраты на обслуживание гольф – клуба - 18 000 д.е., в том числе оплата директора – 3 000 д.е., налог на имущество – 2 000 д.е. Каков будет ежегодный чистый операционный доход от объекта?

13. Разрабатывается проект развития земельного участка. Определить наилучший и наиболее эффективный вариант использования участка из следующих, разрешенных градостроительным регламентом: торгово – развлекательный комплекс, гостиница, деловой центр, сеть мелких магазинов в заблокированном здании. Физические характеристики участка позволяют воспроизвести все варианты. Проведенные аналитиками исследования позволили установить базовые показатели вариантов (табл.).

Показатель	Вариант (стратегия) использования участка			
	Торгово-развлекательный комплекс	Гостиница	Деловой центр	Сеть мелких магазинов в заблокированном здании
Стоимость строительства улучшений, д.е.	3110590	3146250	4336000	1800000
Чистый операционный доход единого объекта недвижимости, д.е.	605000	537000	720000	659000
Ставка капитализации для улучшений, %	17	16	15	18
Ставка капитализации для земли, %	12	12	12	12

Необходимые расчеты произведите в таблице.

Показатель	Вариант (стратегия) использования участка			
	Торгово-развлекательный комплекс	Гостиница	Деловой центр	Сеть мелких магазинов в заблокированном здании
ЧОД единого объекта недвижимости, д.е.				
ЧОД, относимый на улучшения, д.е.				
ЧОД на ЗУ, д.е.				
Стоимость земельного участка, д.е.				

Вариант 2

1. В доходном жилом комплексе насчитывается 50 квартир. Месячная ставка арендной платы по каждой из квартир составляет 8 750 р. Все арендные договоры заключаются на один год. Среднегодовая

оборачиваемость квартир составляет 40 %. Период времени, необходимый в среднем для того, чтобы новый арендатор занял пустующую квартиру, равен двум месяцам. Кроме того, безнадежные долги оцениваются в 0,2 % годовой арендной платы. Вознаграждение управляющего – 120 000 р., в год. Кроме того, для проживания в данном комплексе ему предоставляется квартира. Постоянные расходы по комплексу равны 540 000 р., переменные 7 500 р. на каждую занятую квартиру в расчете на год. В резерв на замещение отчисляется 3 % действительного валового дохода. Найдите чистый операционный доход.

2. Определите рыночную стоимость складского здания методом прямой капитализации, опираясь на следующую информацию, предоставленную собственником оценщику.

Ежемесячный потенциальный валовой доход равен 212 500 р.; потери при сборе платежей – 7 300 р. в месяц; операционные расходы составляют 20 % действительного валового дохода; ставка капитализации для подобных объектов – 11 %.

3. Актив, приносящий доход по ставке 15 % годовых, будет продан через 5 лет за 50 % его нынешней стоимости. Рассчитайте коэффициент капитализации при условии прямолинейного возврата инвестиций.

4. Рассчитайте коэффициент капитализации для аннуитентного возмещения капитала при прогнозируемом снижении стоимости актива за 4 года на 25 % и ставке дохода на инвестиции 12 %.

5. Рассчитайте коэффициент капитализации для прямолинейного возмещения капитала при прогнозируемом повышении стоимости актива за 4 года на 25 % и ставке дохода на инвестиции 12 %.

6. Складские помещения, сдаваемые в аренду, приносят компании ежегодный доход в размере 10 000 д.е. Договор аренды предусматривает неизменность арендных платежей и составлен на 5 лет. Предполагается, что стоимость склада возрастет за 5 лет на 20 %. Требуемая ставка дохода – 20 %. Рассчитайте коэффициент капитализации для данного объекта при условии прямолинейного возврата инвестиций.

7. Рассчитайте рыночную стоимость объекта недвижимости на основе следующей информации: годовой чистый операционный доход – 117 000 д.е.; ставка дисконта – 17 %; срок проекта – 3 года; темпы прироста дохода в год – 3 %; стоимость перепродажи объекта – 1 200 000 д.е.

8. Объект недвижимости приносит чистый операционный доход в 10 000 д.е. ежегодно в течении следующих 5 лет. Через 5 лет объект будет продан за 110 000 д.е. Рыночная ставка дохода составляет 18 %.

Какова текущая стоимость оцениваемого объекта?

9. Рассчитайте общий коэффициент капитализации и ставку дохода на собственный капитал, используя следующие данные: покупная цена объекта – 2 000 000 д.е.; кредит – 1 400 000 д.е. (самоамортизирующийся, под 11 %, на 25 лет, платежи по кредиту осуществляются один раз в год);

потенциальный валовой доход 350 000 д.е.; коэффициент недоиспользования и потери при сборе платежей – 10 % потенциального валового дохода; операционные расходы – 40 % действительного валового дохода.

10. Стоимость закладываемого имущества – 300 000 д.е. Продавец получает за счет кредитора 250 000 д.е. под 17 % на 6 лет и от покупателя – 50 000 д.е.

Рассчитайте общую задолженность покупателя.

11. Кредит с условием прямолинейного возмещения капитала предоставлен под обеспечение земельным участком. Стоимость земельного участка – 20 000 д.е. Кредит предоставлен на 2 года, с ежемесячной выплатой процентов под 14% годовых. Уровень заемного финансирования – 70 %.

Какова величина ежегодных выплат по кредиту?

12. Разрабатывается проект развития земельного участка. Определите наилучший и наиболее эффективный вариант использования участка из следующих, разрешенных градостроительным регламентом: торгово – развлекательный комплекс, гостиница, деловой центр, сеть мелких магазинов в блокированном здании. Физические характеристики участка позволяют воспроизвести все варианты. Проведенные аналитиками исследования позволили установить базовые показатели вариантов (табл.).

Показатель	Деловой центр	Торговый центр	Жилой комплекс
Стоимость строительства улучшений, д.е.	577000	721500	450000
Потенциальный валовой доход, д.е.	150000	250000	100000
Поправка за неполное заполнение и потери при сборе арендной платы, д.е.	20000	25000	5000
Прочий доход, д.е.	5000	10000	3000
Операционные расходы, д.е.	50000	120000	30000
Резерв на замещение, д.е.	5000	10000	3000
Ставка капитализации на улучшение, %	13	14	13,2
Ставка капитализации для земли, %	12	12	12

13. Определите стоимость земельного участка для каждого из следующих вариантов застройки и вариант лучшего и наиболее эффективного использования.

Вариант А – строительство делового центра.

Исходные данные. Потенциальный валовой доход оценен в 250 000 д.е. Потери, связанные с неполной загрузкой и сбором арендных платежей, составляют 5 %. Операционные расходы оценены в 80 000 д.е. В резерв на замещение предусмотрено отчислять 4 000 д.е. Восстановительная стоимость строительства улучшений участка равна 650 000 д.е. Коэффициент капитализации для улучшений – 0,23. Коэффициент капитализации для земельного участка – 0,14.

Вариант Б – строительство супермаркета.

Исходные данные. Годовая валовая выручка арендаторов от их производственной деятельности оценивается в 2 500 000 д.е. Платежи по аренде торговых помещений собственнику составляют 7 % валовой выручки арендаторов. Операционные расходы и оплата рекламы обходится собственнику в 43 % суммы получаемой арендной платы. В резерв на замещение он ежегодно отчисляет ежегодно 15 000 д.е. Восстановительная

стоимость строительства супермаркета оценивается в 400 000 д.е. Коэффициент капитализации для улучшения – 21 %. Коэффициент капитализации для земельного участка – 0,14.

Задание № 10

«Определение рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом».

Цель: формирование навыков в определении рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом.

Порядок работы:

Вариант 1

1. Аналитик собрал следующие данные по сопоставимым объектам (см. таблицу). Определить:

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

	Объект 1 (ОС1)	Объект 2 (ОС2)	Объект 3 (ОС3)	Объект 4 (ОС4)
Площадь, кв.м	150	150	200	200
Гараж	есть	есть	есть	нет
Сад	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, \$	32000	30000	45000	40000

2. По полученным результатам определить рыночную стоимость виллы «У трех камней» площадью 250 кв. м, с гаражом, но без сада.

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

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

Элемент и вид корректировки	Объект сравнения (ОС)	Поправка к стоимости ОС
Последовательные корректировки		
Дата продажи	6 мес. назад	+ 5%
Откорректированная цена		
Независимые		
Местоположение	На 8% лучше, чем у данного	- 8%
Удобства	На 10% хуже, чем у данного	+10%

Состояние	На 4% хуже, чем у данного	+4%
Общая поправка		
Откорректированная цена		

5. Определить стоимость торгового центра «Атлант», если GRM этого объекта недвижимости составляет 120 000\$. Аналитик нашел следующие сопоставимые продажи:

№ п/п	Цена продажи (\$)	ПВД (\$)	GRM
1	600 000	100 000	6,00
2	750 000	128 000	5,86
3	450 000	74 000	6,08
Средний GRM: 5,98			

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

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

7. Требуется оценить объект недвижимости в США. Описание улучшений: Площадь здания – 120 000 кв. футов, разделенных на три секции по 40 000 кв. футов; каждая секция – это 20% офисных помещений и 80% складских. Год постройки – 1977.

В результате поиска данных о сопоставимых продажах отобраны следующие три сделки. Все продажи были подтверждены покупателем, продавцом и брокером.

Продажа 1 (участок с улучшениями) Адрес/местоположение Дата продажи Цена продажи Размер здания Цена за кв. фут Переданные права на недвижимость Условия продажи Финансирование Год постройки Высота потолков Чистый операционный доход Указанный общий коэффициент доходности	2100 Индастриал Уэй 16 мес. назад \$3 225 000 150 000 кв. футов \$21,5 Абсолютная частная собственность Обычные Обычное (наличными) 1985 24 фута нет нет
Продажа 2 (участок с улучшениями) Адрес/местоположение Дата продажи Цена продажи Размер здания Цена за кв. фут Переданные права на недвижимость	1850 Мак Кинли Драйв 2 мес. назад \$2 430 000 90 000 кв. футов \$27,0 Абсолютная частная собственность

Условия продажи Финансирование Год постройки Высота потолков Чистый операционный доход Указанный общий коэффициент доходности	Обычные Продавец предоставляет кредит с низким процентом в размере \$99 000 1980 24 фута нет нет
Продажа 3 (участок с улучшениями) Адрес/местоположение Дата продажи Цена продажи Размер здания Цена за кв. фут Переданные права на недвижимость Условия продажи Финансирование Год постройки Высота потолков Чистый операционный доход Указанный общий коэффициент доходности	1416 Ауте Драйв 10 мес. назад \$2 640 000 110 000 кв. футов \$24,0 Право аренды (не требует корректировки на права собственности) Обычные Обычное (наличными) 1975 24 фута \$303 600 11,5%

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

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

Местоположение. Все сопоставимые объекты находятся в одной индустриальной зоне.

Размер зданий. Данный рынок признает размер здания 90 000 кв. футов, как идеальный. Покупатели платят на 0,5 процента меньше за добавочные 1 000 кв. футов площади здания.

Возраст здания. Более новые здания имеют более высокую стоимость. Рынок обычно платит на 1% меньше за каждый дополнительный год возраста. Корректировка на условия финансирования для продажи № 2:

$$\text{Кредит / площадь} = 99000/90000 = 1,1\$/\text{ф}^2.$$

Используя эту информацию, произведите оценку недвижимости методом сравнительного анализа продаж.

8. Вас попросили оценить стоимость театра на 500 мест. На том же рынке недавно продано 3 сопоставимых объекта:

Объекты	Общая цена, \$	Количество мест	Стоимость 1 места, \$
OC1	230 000	450	511
OC2	275 000	550	500
OC3	195 000	375	520

ОО	?	500	505
----	---	-----	-----

A) \$225 500.

B) \$250 000.

C) \$252 500.

9. Имеются следующие данные:

	Цена продажи, \$				
	Пара 1	Пара 2	Пара 3	Пара 4	Пара 5
Дом с мезонином	53 000	40 000	65 000	48 500	58 000
Дом без мезонина	45 000	32 500	57 000	40 200	50 000

Затраты на пристройку мезонина составляют \$12 000. Корректировка на наличие мезонина составит:

A) 7 500.

B) 8 000.

B) 12 000.

Г) 32 500.

Обведите кружком правильный ответ.

10. Выявлены идентичные объекты недвижимости, которые отличаются по местоположению. Цена объекта в центре города – 147 000 руб./м²; в спальном районе – 128 000 руб./м²; рядом с промзоной – 115 000 руб./м². Определить коэффициентные корректировки на местоположение для различных оценочных ситуаций и заполнить таблицу корректировок:

Объект оценки	Объект-аналог		
	в центре	в спальном районе	в промзоне
В центре			
В спальном районе			
В промзоне			

Вариант 2

1. Оцениваемое складское помещение находится в собственности (и сооружение, и земельный участок). Похожий склад, недавно проданный за 1 млн руб., имеет площадь 4 000 м² и полностью сдан в долгосрочную аренду на 5 лет (до продажи). Он расположен на арендованном у муниципалитета земельном участке. Анализ данного сегмента рынка недвижимости позволил определить рыночную арендную плату – 125 руб. за 1 м² и ставку дисконтирования – 25%.

2. Рассмотрим дом, который продается за 125 000 долл. с первым платежом в размере 25 000 долл. (собственные средства), при этом продавец финансирует кредит в размере 100 000 долл. по ставке 8% (заемные средства). Кредит погашается в течение 25 лет с шаровым платежом через 8 лет. Чтобы определить размер соответствующей скидки, оценщик проверяет рыночную конъюнктуру на предмет продаж, которые финансировались по сходной кредитной схеме, и находит, что вексель на 80 000 долл. со ставкой 8% был продан за 65 000 долл.

3. Имеются следующие данные рыночных продаж.

	Объект 1 ОС1	Объект 2 ОС2	Объект 3 ОС3	Объект 4 ОС4
Площадь, м ²	1 000	1 000	1 200	1 200
Гараж (кол-во машиномест)	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 корректировки на разницу в количестве мест в гараже и на наличие камина.

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

№ п/п	Характер корректировки	Величина корректировки	Откорректированная цена ОС в долл.
Последовательные			
1	Аренда	+10%	
2	Ликвидация	+10%	
3	Рыночные условия (цены на склады падают)	-7%	
Откорректированная цена после проведения последовательных корректировок:			
Независимые			
4	Состояние	+3%	
5	Доступ	+5%	
6	Охранные мероприятия	-9%	
Суммарная корректировка			
Откорректированная цена объекта сравнения			

5. Оценщик должен определить рыночную стоимость объекта недвижимости, генерирующего ежегодно 25 000 ден. ед. потенциального дохода. В информационной базе данных имеются сведения о недавно проданных аналогах:

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

6. Определить стоимость торгового центра «Атлант», если ЧОД этого объекта недвижимости составляет 65 000 долл. Аналитик нашел следующие сопоставимые продажи:

№ п/п	Цена продажи, \$	ЧОД,\$	OAR
1	600 000	72 000	0,120

2	750 000	82 500	0,110
3	450 000	47 250	0,105
Среднее значение ОКР: 0,112 или 11,2%			

7. 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.

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

8. Оценщику следует оценить поправку на наличие камина. В таблице заносится необходимая информация о четырех продажах. Парные продажи, используемые для определения поправки на камин:

	Пара 1	Пара 2	Пара 3	Пара 4
Дом с камином, \$	80 000	95 000	84 000	91 000
Дом без камина, \$	78 600	93 000	82 300	89 100
Разница, \$	1 400	2 000	1 700	1 900

Установленная поправка на наличие камина составляет:

- A) \$1 750.
- B) \$1 850.
- C) \$1 600.

9. Определите стоимость объекта недвижимости, если известна информация по сопоставимому объекту, проданному за 50 000 долларов:

№ п/п	Характер поправки	Величина поправки (%)
-------	-------------------	-----------------------

1	Льготное финансирование	-10
2	Условия продажи	+5
3	Рыночные условия	-5
4	Местоположение	-7
5	Состояние	+6
6	Вид из объекта	+3
7	Доступ	-10
8	Фикстура	+5

10. Имеются следующие данные о продажах индивидуальных жилых домов:

Элемент сравнения	ОС1	ОС2	ОС3	ОС4
Площадь (кв. м)	120	120	140	140
Мезонин	есть	есть	есть	нет
Бассейн	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, (\$)	55 000	52 500	63 000	58 000

Найти корректировку (в долларах) на:

- 1) разницу в площади;
- 2) наличие мезонина;
- 3) наличие бассейна.

Задание № 11

«Экспертиза отчета об оценке объекта оценки».

Цель: формирование навыков по составлению отчета об оценке недвижимого имущества.

Порядок работы: опираясь на средства массовой информации и глобальную сеть Интернет, рассчитайте и составьте отчет об оценке объекта оценки, согласно следующей схеме:

Структура отчета об оценке

Сопроводительное письмо.

1. Общие сведения.
 - 1.1. Основные факты и выводы.
 - 1.2. Цель оценки.
 - 1.3. Оцениваемые права.
 - 1.4. Сертификат качества оценки.
 - 1.5. Квалификация оценщиков.
 - 1.6. Сделанные допущения и ограничивающие условия.
 2. Используемая терминология и процесс оценки.
 3. Анализ объекта оценки и его окружения.
 - 3.1. Описание земельного участка.
 - 3.2. Описание улучшений.
 - 3.3. Общая характеристика региона.
 - 3.4. Анализ рынка недвижимости города.
 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (ННЭИ).
 - 4.1. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного.
 - 4.2. Анализ ННЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями.

5. Определение стоимости объекта оценки.
 - 5.1. Определение стоимости земли.
 - 5.2. Определение стоимости улучшений:
 - затратным подходом,
 - сравнительным подходом,
 - доходным подходом.
6. Согласование результатов в итоговую оценку стоимости.

Задание № 12

«Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости».

Цель: формирование навыков при расчете итоговой стоимости объекта недвижимости.

Порядок работы: На основе выбранных различных объектов недвижимого имущества рассчитать итоговую рыночную стоимость объекта недвижимости. Для сбора и выбора информации по объектам недвижимости использовать средства массовой информации и глобальную сеть Интернет.

Задание № 13

«Земельный участок»

Цель: формирование навыков собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах. Описать земельный участок.

Порядок работы:

Ситуационное задание.

1. Сформировать полевые бригады.
2. Получить от преподавателя задание.
3. Выполнить полевые работы.
4. Оформить план участка.
5. Дать характеристику участка.
6. Сдать материалы по выполненному заданию преподавателю на проверку.

Задание № 14

«Метод, принципы, объекты земельных отношений»

Цель: формирование навыков руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки. Обосновать метод, принципы, объекты.

Порядок работы:

1. Подобрать нормативно-законодательную литературу по теме.
2. Составить глоссарий по теме.
3. Выполнить личное обоснование метода, принципов, объектов земельных отношений.

Задание № 15

«Основные виды прав на объекты земельно-имущественных отношений»

Цель: формирование навыков руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки. Определить права и объекты земельно-имущественных отношений.

Порядок работы:

1. Подобрать нормативно-законодательную литературу по теме.
2. Составить глоссарий по теме.
3. Выполнить личное обоснование прав, объектов земельно-имущественных отношений.

Задание № 16

«Виды и формы земельной собственности»

Цель: формирование навыков руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки. Определить виды и формы земельной собственности.

Порядок работы:

1. Подобрать нормативно-законодательную литературу по теме.
2. Составить глоссарий по теме.
3. Выполнить личное обоснование видов и форм земельной собственности.

Задание № 17

«Документация на права».

Цель: формирование навыков собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах; оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области. Оформление документов.

Порядок работы:

Ситуационное задание.

1. Ознакомиться с заданием преподавателя (количество заданий соответствует созданным бригадам).
2. Определиться с объектом права, формой и особенностями.
3. Оформить документы.

Задание № 18

«Специальные правила земельных сделок (договор)».

Цель: формирование навыков собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах; оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки. Составить схему договора.

Порядок работы:

1. Ситуационное задание. К рассмотрению предложены образцы характеристик предприятий. Разработать реквизиты предприятия, располагая приведенными примерами реквизитов в соответствии с требованиями. Задание многовариантное, зависит от количества организованных исполнительных бригад выполнения ситуационного задания.

1.1.

Общество с ограниченной ответственностью «Истра». Генеральный директор Сидоров И.И. Главный бухгалтер Орлова А.И. Вид сделки– аренда земельного участка.

Общество с ограниченной ответственностью «Универсальный», Генеральный директор Пономарев А.И. Главный бухгалтер Попова М.И. Вид работ – выполнение строительных работ.

1.2.

Открытое акционерной общество «Прораб». Генеральный директор Сидоров И.И. Главный бухгалтер Орлова А.И. Вид работ – выполнение строительных работ.

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит». Генеральный директор Иванов И.И. Главный бухгалтер Скворцова А.И. Вид сделки– продажа земельного участка.

2. Определить стороны договора по сделке, используя вышестоящие примеры.

3. Определить объемы и сроки договора.

4. Определить права и обязанности сторон договора.

5. Составить и оформить схему договора на осуществление сделки, используя примеры.

6. Проверить использованные реквизиты в договоре на выполнение сделки.

Оценка выполнения задания:

1. Без ошибок или одна ошибка– отлично;

2. Две или три ошибки – хорошо;

3. Четыре ошибки – удовлетворительно.

Задание № 19

«Договор на сделку»

Цель: формирование навыков собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах; оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки. Составить договор.

Порядок работы:

1. Ситуационное задание. К рассмотрению предложены образцы характеристик предприятий. Разработать реквизиты предприятия, располагая приведенными примерами реквизитов в соответствии с требованиями. Задание многовариантное, зависит от количества организованных исполнительных бригад выполнения ситуационного задания.

1.1.

Общество с ограниченной ответственностью «Истра». Генеральный директор Сидоров И.И. Главный бухгалтер Орлова А.И. Вид сделки – аренда земельного участка.

Общество с ограниченной ответственностью «Универсальный», Генеральный директор Пономарев А.И. Главный бухгалтер Попова М.И. Вид работ – выполнение строительных работ.

1.2.

Открытое акционерное общество «Прораб». Генеральный директор Сидоров И.И. Главный бухгалтер Орлова А.И. Вид работ – выполнение строительных работ.

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит». Генеральный директор Иванов И.И. Главный бухгалтер Скворцова А.И. Вид сделки – продажа земельного участка.

2. Определить стороны договора по сделке, используя вышестоящие примеры.

3. Определить объемы и сроки договора.

4. Определить права и обязанности сторон договора.

5. Составить и оформить договор на осуществление сделки, используя примеры.

6. Проверить использованные реквизиты в договоре на выполнение сделки.

Оценка выполнения задания:

1. Без ошибок или одна ошибка – отлично;

2. Две или три ошибки – хорошо;

3. Четыре ошибки – удовлетворительно.

Задание № 20

«Современное городское землеустройство»

Цель: формирование навыков руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки. Обосновать землепользование.

Порядок работы:

1. Подобрать нормативно-законодательную литературу по теме.

2. Составить глоссарий по теме.

3. На основании предложенных преподавателем заданий определить землепользование земельного участка.

4. Выполнить личное обоснование землепользования земельного участка.

Задание № 21

«Государственный земельный кадастр»

Цель: формирование навыков руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки. Раскрыть основные понятия государственного земельного кадастра.

Порядок работы:

1. Подобрать нормативно-законодательную литературу по теме.
2. Составить глоссарий по теме.
3. Раскрыть основные понятия государственного земельного кадастра.
4. Выполнить личное обоснование понятий государственного земельного кадастра и его влияние на осуществление оценки земельных участков.

Задание № 22

«Методика оценки земли»

Цель: формирование навыков производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества. Определить кадастровую стоимость.

Порядок работы:

Решение задач.

1. Определите рыночную стоимость земельного участка площадью 7 гектаров, если темпы роста земельной ренты 2% в год:

Величина земельной ренты – 0,91 млн. руб. с 1 гектара

Ставка отдачи на капитал с учетом рисков инвестиций в землю - 19%

Ответ: рыночная стоимость земельного участка площадью 7 га составляет 30,3 млн. рублей.

2. Определить расходную стоимость права на заключение договора аренды:

Площадь земельного участка – 18 соток

Арендная плата - 25 руб./кв.м. в год

Коэффициент капитализации - 0,23

Ответ: стоимость права на заключение договора аренды составит 195 652 рублей.

3. Определите рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, если известно, что соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10%. Расчет возмещения капитала ведется по аннуитетному методу:

Рыночная стоимость сооружения – 540 тыс. руб.
Продолжительность экономической жизни сооружения - 40 лет
Чистый операционный доход от эксплуатации объекта - 450 тыс. руб.

Методика расчета:

Последовательность расчета методом техники остатка:

1. определить коэффициент капитализации для сооружения;
2. определить часть годового дохода, приходящуюся на сооружение путем умножения стоимости сооружения на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для сооружения);
3. определить сумму годового дохода от земли путем вычитания из общей величины годового дохода суммы дохода от сооружения;
4. определить стоимость земельного участка путем деления приходящегося на него дохода на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для земли).
5. определить рыночную стоимость объекта путем сложения рыночной стоимости сооружения и рыночной стоимости земельного участка

Ответ: рыночная стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке составила 4 365 000 рублей.

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

Ответ: стоимость земельного участка, определенная методом выделения, составила 5 048 125 рублей.

5. Цена продажи единого объекта недвижимости, представляющего типично застроенный земельный участок, составляет 57 430\$. Необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости.

Ответ: стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости равна 12 635 \$.

6. Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 рублей в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12%. Определить стоимость земельного участка.

Ответ: рыночная стоимость земельного участка, определенная методом капитализации земельной ренты составила 250 000 рублей.

7. 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.

Ответ: рыночная стоимость земельного участка, определенная методом остатка составила 4125000 рублей.

Оценка выполнения задания:

1. Без ошибок или одна ошибка – отлично;
2. Две или три ошибки – хорошо;
3. Четыре ошибки – удовлетворительно.

Задание № 23

«Регулирование рынка земли»

Цель: формирование навыков формирования навыков собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах. Решить аналитические задачи.

Порядок работы:

1. Аналитические задания. К рассмотрению предложены публичные материалы агентств недвижимости города Архангельска (газеты «Вся недвижимость», журналы «Архангельск, строительство, недвижимость»).
2. На основании задания преподавателя (определен объем изучаемого материала) ознакомиться с предложенным материалом. Задание многовариантное, зависит от количества организованных исполнительных бригад выполнения аналитического задания.
3. Определить направления аналитических процедур: по агентствам недвижимости, по видам недвижимости, по видам жилья, по видам квартир, по месторасположению, по типу зданий, по цене и др.
4. Выполнить аналитические процедуры по рынку недвижимости города Архангельска.
5. Оформить выполненные аналитические процедуры посредством графического материала (круговая диаграмма, графическая диаграмма и т.п.).
6. Сделать выводы по каждой аналитической единице исследования.
7. Сделать общий вывод, который выполняется по результатам анализа рынка недвижимости города Архангельска.

Задание № 24

«Принципы с точки зрения пользователя, связанные с рыночной средой».

Цель: формирование навыков формирования навыков собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах. Определить и проанализировать принципы. Решить аналитические задачи.

Порядок работы:

1. Аналитические задания. К рассмотрению предложены публичные материалы агентств недвижимости города Архангельска (газеты «Вся недвижимость», журналы «Архангельск, строительство, недвижимость»).
2. На основании задания преподавателя (определено агентство недвижимости) ознакомиться с предложенным материалом. Задание многовариантное, зависит от количества организованных исполнительных бригад выполнения аналитического задания.
3. Определить направления аналитических процедур: по видам недвижимости, по видам жилья, по видам квартир, по месторасположению, по типу зданий, по этажности, по цене и др.
4. Выполнить аналитические процедуры по рынку недвижимости агентства недвижимости.
5. Оформить выполненные аналитические процедуры посредством графического материала (круговая диаграмма, графическая диаграмма и т.п.).
6. Сделать выводы по каждой аналитической единице исследования.
7. Сделать выбор целевого сегмента агентства недвижимости.
8. Выполнить обоснование выбора целевого сегмента агентства недвижимости

Задание № 25

«Договор на сделку»

Цель: формирование навыков собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах; оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки. Составить договор.

Порядок работы:

1. Ситуационное задание. Задание многовариантное, зависит от количества организованных исполнительных бригад выполнения ситуационного задания.
2. На основе задания на оценку недвижимого имущества составить договор на оценку объекта оценки и календарный план.

ДОГОВОР № _____ на проведение оценки

Г. _____ «___» _____ 20__
Г. _____

_____, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в
лице _____,

действующего на основании _____, с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Оценщик», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязанность провести оценку _____ стоимости объектов оценки с учетом НДС (далее - услуги по оценке) с целью _____

1.2. Объекты оценки, дата оценки, организационные, правовые и другие требования к оценке определяются Заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью Договора.

1.3. Оценщик оказывает услуги по оценке в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, принятых на его основе нормативно-правовых актов Российской Федерации и Субъектов Российской Федерации на территории которых находится (ятся) объект (ы) оценки, а также Стандартов и правил оценки, установленных саморегулируемой организацией оценщиков _____.

1.4.⁴ Сведения об Оценщике:

Ф.И.О.	Паспортные данные, место регистрации	Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Наименование и место нахождения саморегулируемой организации (СРО); реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма

1.4.⁵ Оценка объектов оценки в рамках Договора будет проводиться специалистом (ами) – оценщиком (ами) (далее Исполнители):

№ пп	Ф.И.О.	Паспортные данные, место регистрации	Должность, реквизиты трудового договора	Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессионального	Наименование и место нахождения саморегулируемой организации	Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования

⁴ Формулировка для случая, когда Оценщик - ИП

⁵ Формулировка для случая, когда Оценщик – юридическое лицо

			договора	ых знаний	(СРО); реквизиты документа, подтверждающ его членство оценщика в СРО	ответственность, и, страховая сумма
1.						

2. Стоимость услуг и порядок расчетов

2.1. Стоимость услуг Оценщика по Договору

_____ рублей, НДС
(18%) _____ рублей, итого с учетом НДС
_____ рублей.

2.2.⁶ Оплата услуг по оценке производится Заказчиком авансовым платежом в размере __ % от общей стоимости услуг, в течение 3-х рабочих дней со дня подписания Договора и перечислением оставшейся суммы на расчетный счет Оценщика, в течение 3-х рабочих дней после подписания Акта сдачи-приемки услуг по оценке по Договору Сторонами.

2.2. Оплата оказанных услуг по оценке производится Заказчиком в течение 3-х рабочих дней после подписания Акта сдачи-приемки услуг по оценке по Договору Сторонами.

3. Срок действия договора

3.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Сроки выполнения отдельных этапов оценки регламентируется Календарным планом проведения оценки (Приложение № 2), являющимся неотъемлемой частью Договора. Услуги по Договору считаются оказанными Оценщиком с момента подписания Сторонами Акта сдачи-приемки услуг по оценке.

4. Реквизиты и подписи сторон

ЗАКАЗЧИК

Адрес почтовый:

Местонахождение:

Банковские реквизиты:
к/с, БИК, ОГРН, ИНН

От Заказчика:

6

ОЦЕНЩИК

Адрес почтовый:

Местонахождение:

Банковские реквизиты:
к/с, БИК, ОГРН, ИНН

От Оценщика:

(должность, организация)

(должность, организация)

(фамилия, инициалы)

(фамилия, инициалы)

М.П.

М.П.

« ____ » _____ 20__ г.

« ____ » _____ 20__ г.

Приложение № 1
к Договору № _____

на проведение оценки от _____

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

пр ове ден ия оце нк и № п/п	Наименование этапа проведения оценки	Срок выполнения этапа		Стоимость этапа проведени я оценки, руб. с учетом НДС	В том числе НДС, руб.	Результат ы, представл яемые при сдаче- приемке услуг
		начало	конец			

ЗАКАЗЧИК

ОЦЕНЩИК

Адрес почтовый:

Адрес почтовый:

Местонахождение:

Местонахождение:

Банковские реквизиты:
к/с, БИК, ОГРН, ИНН

Банковские реквизиты:
к/с, БИК, ОГРН, ИНН

От Заказчика:

От Оценщика:

(должность, организация)

(должность, организация)

(фамилия, инициалы)

(фамилия, инициалы)

М.П.

М.П.

« ____ » _____ 20__ г.

« ____ » _____ 20__ г.

Задание № 26

«Элементы сравнения»

Цель: формирование навыков производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества, определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки. Определить рыночную стоимость земельного участка.

Порядок работы:

Решение задач.

1.1. Оценивается двухэтажное офисное здание площадью 500 кв.м., требующее косметического ремонта. Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 400 кв.м., в котором проведен косметический ремонт, продано по цене 1500000 рублей. Имеются следующие данные по парным продажам:

Объект	Физические характеристики	Состояние	Цена, руб.
1	Одноэтажное кирпичное офисное здание площадью 150 кв.м.	Требуется косметический ремонт	550000
2	Одноэтажное кирпичное офисное здание площадью 200 кв.м.	Проведен косметический ремонт	1200000

Ответ: стоимость объекта оценки 708500 руб.

1.2. Известна величина годовой арендной платы для оцениваемого объекта недвижимости 500000 руб. Оценщик располагает следующей рыночной информацией:

Аналог	Цена продажи, руб.	Годовая арендная плата, руб.
1	7200000	600000
2	7762500	675000
3	4950000	450000
4	5750000	575000

Определить усредненный валовой рентный мультипликатор и рассчитать стоимость оцениваемого объекта.

Ответ: стоимость объекта оценки 5565000 руб., усредненный валовой рентный мультипликатор- 11,13.

Оценка выполнения задания:

1. Без ошибок или одна ошибка – отлично;
2. Две или три ошибки – хорошо;
3. Четыре ошибки – удовлетворительно.

Задание № 27

«Метод внесения поправок»

Цель: формирование навыков производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества.

Определить рыночную стоимость земельного участка.

Порядок работы:

Решение задач.

1.1. Определить рыночную стоимость земельного участка площадью 500 кв. м. методом распределения, если известна информация о сделках с едиными объектами недвижимости, подобными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, и определены корректировки цен аналогов:

Характеристика	Единый объект недвижимости – аналог 1	Единый объект недвижимости – аналог 2	Единый объект недвижимости – аналог 3
Цена продажи 1 кв. м.	40000 руб.	47500 руб.	38000 руб.
Корректировка на местоположение	+ 10 %	- 5 %	+ 15 %

Имеется информация о доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости – 0,22.

Ответ: рыночная стоимость земельного участка 4870250 руб.

1.2. Определить стоимость земельного участка методом выделения, если стоимость 1 кв.м. единого объекта недвижимости определена путем сравнения продаж и составляет 25 тыс. руб.. Земельный участок расположен под зданием площадью 300 кв.м. Стоимость строительства аналогичного здания составляет 30 тыс. руб. За 1 кв.м., накопленный износ здания на дату оценки определен в размере 30 %.

Ответ: рыночная стоимость земельного участка 1200000 руб.

Оценка выполнения задания:

1. Без ошибок или одна ошибка – отлично;
2. Две или три ошибки – хорошо;
3. Четыре ошибки – удовлетворительно.

Задание № 28

«Сравнительный подход»

Цель: формирование навыков производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества. Определить рыночную стоимость земельного участка.

Порядок работы:

Решение аналитических задач.

1. Аналитические задания. К рассмотрению предложены публичные материалы агентств недвижимости города Архангельска (газеты «Вся недвижимость», журналы «Архангельск, строительство, недвижимость»).
2. На основании задания преподавателя (определен объект недвижимости) ознакомиться с предложенным материалом. Задание многовариантное, зависит от количества организованных исполнительных бригад выполнения аналитического задания.
3. Определить направления аналитических процедур (определить поправки для сравнения) по видам жилья, по видам квартир, по месторасположению, по типу зданий, по количеству комнат, размеру квартиры, размеру кухни, по этажности, по цене и др.
4. Выполнить аналитические процедуры по рынку недвижимости.
5. Оформить выполненные аналитические процедуры посредством таблицы.
6. Сделать выводы по каждой аналитической единице исследования.
7. Определить рыночную стоимость квартиры.
 - 1.1. 3-комнатная квартира в Привокзальном районе, третий этаж в 5 – этажном панельном доме, кухня 6 кв.м.
 - 1.2. 2-комнатная квартира в Соломбале, 7этаж в 9 этажном доме ульяновской серии, кухня 5,5 кв.м.
 - 1.3. 1-комнатная квартира в районе Майская горка, 5 этаж в 9 этажном доме ульяновской серии, кухня 5,5 кв.м.
 - 1.4. 2-комнатная квартира в районе Майская горка, 6этаж в 9 этажном доме ульяновской серии, кухня 5,5 кв.м.
 - 1.5. 3-комнатная квартира в Привокзальном районе, третий этаж в 9 – этажном кирпичном доме, кухня 9 кв.м.

Оценка выполнения задания:

1. Без ошибок или одна ошибка – отлично;
2. Две или три ошибки – хорошо;
3. Четыре ошибки – удовлетворительно.

Задание № 29

«Метод капитализации земельной ренты»

Цель: формирование навыков производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества. Определить рыночную стоимость земельного участка.

Порядок работы:

Решение задач.

1.1. Для оценки свободного земельного участка оценщик выявил близкорасположенный аналогичный земельный участок с недавно построенным зданием. Объект приносит 650000 руб. чистого годового дохода, норма дохода на инвестиции для подобных объектов составляет 15 %. Срок экономической жизни здания равен 40 лет, стоимость постройки определена затратным методом в размере 3000000 руб. Оценщик считает, что возврат капитала будет осуществляться равными частями всего срока владения активом.

Ответ: рыночная стоимость земли 833333 руб.

1.2. Ежемесячные платежи по аренде поступают в начале каждого месяца в размере 56 000 р. Какова будущая стоимость платежей к концу 10 месяца при ставке дисконта 22 %.

1.3. Сегодня купили объект недвижимости за сумму в размере 980 000 р. Предполагается, что стоимость объекта недвижимости будет повышаться на 24 % в год. Сколько будет стоить объект недвижимости через 28 лет?

1.4. Определить ожидаемую стоимость предназначенного для аренды 10 этажного жилого здания-башни, площадью 10000 м², при годовой арендной плате за сдаваемые в аренду жилые помещения по 600 руб. за 1 м²; налоговых платежах за землю под зданием в 1000 руб. за 1 м² в год (земельный участок только под зданием) и годовых расходах на содержание здания в 2 млн. руб. Считать, что доходность аналогичного бизнеса составляет 10 %. Используйте идею капитализации прибыли.

Оценка выполнения задания:

1. Без ошибок или одна ошибка – отлично;
2. Две или три ошибки – хорошо;
3. Четыре ошибки – удовлетворительно.

Задание № 30

«Земельная рента»

Цель: формирование навыков производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества. Определить рыночную стоимость земельного участка. Определить размер земельной ренты.

Порядок работы:

Решение задач.

1.1. На вакантном земельном участке правилами зонирования разрешено строительство:

Вариант А – административное здание. Стоимость строительства административного здания -1260000 руб. Срок эксплуатации – 50 лет. Ставка дохода – 12 % годовых. Коэффициент капитализации для земли – 0,102. Чистый операционный доход в год равен 252000 руб.

Вариант Б – офисное здание. Стоимость строительства офисного здания - 1400000 руб. Срок эксплуатации – 50 лет. Ставка дохода – 12 % годовых. Коэффициент капитализации для земли – 0,102. Чистый операционный доход в год равен 280000 руб.

Вариант В – здание торгового комплекса. Стоимость строительства торгового комплекса -1600000 руб. Срок эксплуатации – 50 лет. Ставка дохода – 12 % годовых. Коэффициент капитализации для земли – 0,102. Чистый операционный доход в год равен 320000 руб.

Определить вариант наиболее эффективного использования земельного участка.

Ответ: рыночная стоимость земли варианта А – 741176,47 руб,
рыночная стоимость земли варианта Б – 1215686 руб,
рыночная стоимость земли варианта В – 96000 руб,
наиболее эффективным использованием является вариант Б.

Оценка выполнения задания:

1. Без ошибок или одна ошибка – отлично;
2. Две или три ошибки – хорошо;
3. Четыре ошибки – удовлетворительно.

Задание № 31

«Затратный подход»

Цель: формирование навыков производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества.

Определить рыночную стоимость земельного участка.

Порядок работы:

Решение задач.

1.1. Объект оценки представляет двухкомнатную квартиру общей площадью 43 кв.м. Стоимость 1 кв.м. нового жилья в аналогичном доме составляет 46 тыс. руб. Износ функциональный – 10 %, износ физический – 30 %. Определить рыночную стоимость объекта оценки затратным подходом.

Ответ: стоимость объекта оценки 1186800 руб.

1.2. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости, включающего в себя здание общей площадью 500 кв. м. и земельного участка. Высота помещений в здании составляет 2,8 м. Стоимость воспроизводства,

определенная по сборникам УПВС, равна 28,2 руб./куб.м. Климатический коэффициент для региона, в котором находится земельный участок, равен 1,01. Индекс удорожания цен в строительстве на 01.01. к базисному году уровня цен равен 1,2. Коэффициент пересчета стоимости равен 1,56 и 75,24. Накопленный износ здания определен в размере 15%. Стоимость земельного участка равна 1250000, НДС 1,18.

Ответ: рыночная стоимость единого объекта недвижимости 6883185,88 руб. руб.

1.3. Определить величину дохода (или убытков) на момент окончания строительства застройщика, взявшего кредит в банке в размере 10 млн. руб. на срок 2 года по годовой процент - 20% (при условии возврата кредита и процентов единовременно – по окончании срока кредита), на момент окончания строительства. Считать, что застройщику удалось сразу же по окончании строительства продать здание за 16 млн. руб.

Оценка выполнения задания:

1. Без ошибок или одна ошибка – отлично;
2. Две или три ошибки – хорошо;
3. Четыре ошибки – удовлетворительно.

Задание № 32

«Рыночная стоимость земли»

Цель: формирование навыков производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества, обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки. Определить рыночную стоимость земельного участка.

Порядок работы:

Решение задач.

1.1. Рассчитать рыночную стоимость здания торгового назначения площадью 550 кв.м., рыночная ставка арендной платы – 5000 руб. в месяц за 1 кв.м. Коэффициент загрузки площадей равен 0,95. Коэффициент сбора платежей равен 0,87. Прочие доходы – 150000руб. в год. Налоговый отчисления – 670000 рублей в год, страховые сборы – 250000 рублей в год, коммунальные платежи – 4600 руб. в месяц, затраты на текущий ремонт – 250000 рублей в год. Расходы на управление – 320000 рублей в год, затраты на рекламу – 220000 рублей в год. Коэффициент капитализации 15 %.

Ответ: рыночная стоимость объекта оценки 171062000 руб.

1.2. Определить размер возмещения страховщиком страхователю, если ущерб составил 1500 тыс. руб., процент собственного участия страхователя – 20 %.

1.3. Требуется оценить стоимость однокомнатной квартиры объемом 190 куб.м. в двухэтажном деревянном доме. Накопленный износ – 70 %. Восстановительная стоимость 1 куб.м. такого дома по сборникам УПВС определена в размере 28,8 рублей. Территориальный коэффициент для Архангельской области – 1,01. Общий повышающий коэффициент для пересчета цены составляет 112.

Ответ: рыночная стоимость объекта оценки 185698 руб.

Оценка выполнения задания:

1. Без ошибок или одна ошибка – отлично;
2. Две или три ошибки – хорошо;
3. Четыре ошибки – удовлетворительно.

Задание № 33

Курсовая работа по теме «Определение рыночной стоимости объекта недвижимости»

Цель: закрепление теоретических и практических знаний. Формирование навыков в расчете рыночной стоимости объекта недвижимости.

Порядок работы:

Согласно вариантности заданий на курсовую рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости и составить отчет об оценке объекта оценки по предложенной схеме.

Общий объем курсовой работы 35-70 листов

- Титульный лист;
- Содержание;
- Введение;
- Исходные данные;
- Понятие недвижимости и его виды;
- Рынок недвижимости и его особенности;
- Основные принципы оценки недвижимого имущества;
- Подходы к определению рыночной стоимости объекта недвижимости и их особенности;
- Отчет об оценке рыночной стоимости объекта;
- Заключение;
- Список использованной литературы;

Приложения.

Задание № 34

Устный фронтальный опрос по теме «Правовое регулирование оценочной деятельности. Стандарты оценки».

Цель: формирование

1. Какие вопросы регулирует Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»;
2. Какие вопросы регулирует Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению»;
3. Какие вопросы регулирует Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»;
4. Какие вопросы регулирует Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»;
5. Какие вопросы регулирует Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости»;
6. Какие вопросы регулирует национальный кодекс этики оценщиков РФ.

Задание № 35

Письменный вопрос по теме «Классификация объектов недвижимости».

1. Какова классификация земельных участков?
2. Перечислите классификацию коммерческой недвижимости;
3. Перечислите основные виды жилой недвижимости;
4. Перечислите объекты недвижимости для целей оценки.

Задание № 36

Тестирование по теме «Принципы оценки».

Вариант 1

1. Что не является одной из категорий принципов оценки?
А. ННЭИ;
Б. принципы, связанные с рыночной средой;
В. принципы, связанные с коммерческой зарубежной недвижимостью.
2. Какой принцип определяет максимальную стоимость ОН наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью?
А. замещения;
Б. ожидания;
В. полезности.
3. Какой принцип нацеливает на определение текущей стоимости исходя из дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения ОН?
А. замещения;
Б. ожидания;
В. полезности.
4. Какой принцип заключается в том, что для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта?
А. вклада;
Б. остаточной продуктивности;
В. воспроизводства.

5. Принцип оценки, согласно которому для любого типа землепользования существует оптимальное сочетание различных факторов производства, обеспечивающее получение максимальной стоимости земли.

- А. вклада;
- Б. оценочной продуктивности;
- В. сбалансированности.

6. Принцип оценки, который утверждает, что на рынке существует оптимальное количество факторов производства, необходимое для наиболее эффективного использования объектов оценки.

- А. сбалансированности;
- Б. экономического размера;
- В. экономического разделения.

7. Принцип оценки, который утверждает, что цена объекта оценки определяется соотношением спроса и предложения по объектам-аналогам на рынке.

- А. спроса и предложения;
- Б. воспроизводства;
- В. конкуренции.

8. Принцип оценки, который отражает изменение стоимости объекта оценки или цен объектов-аналогов во времени.

- А. воспроизводства;
- Б. изменения;
- В. ожидания.

9. Принципы, связанные с рыночной средой не подразумевают в себе?

- А. конкуренции
- Б. изменения;
- В. ННЭИ.

10. Дайте определение принципа оценки недвижимого имущества и классификацию.

Вариант 2

1. Какой принцип не входит в категорию принципов, основанных на предоставлениях пользователя?

- А. воспроизводства;
- Б. полезности;
- В. ожидания.

2. «Стоимость имеют те ОН, которые в течении определенного времени способны удовлетворять потребности пользователя» - о каком принципе идет речь?

- А. воспроизводства;
- Б. полезности;
- В. ожидания.

3. Какой принцип не относится к категории принципов, связанных с землей и ее основанием?

- А. вклада;

Б. остаточной продуктивности;

В. воспроизводства.

4. Какой принцип рассматривает стоимость земельного участка в зависимости от чистого дохода, отнесенного к земле, после того как были оплачены стоимость рабочей силы, капитала и предпринимательской деятельности.

А. вклада;

Б. остаточной продуктивности;

В. воспроизводства.

5. Принцип оценки, который утверждает, что имущественные права на объект оценки следует разделять и соединять таким образом, чтобы стоимость объекта оценки при этом увеличивалась.

А. сбалансированности;

Б. экономического размера;

В. экономического разделения.

6. Принцип оценки, который утверждает, что стоимость объекта оценки зависит от характера окружающей среды.

А. соответствия;

Б. воспроизводства;

В. зависимости.

7. Принцип оценки, который утверждает, что максимальная стоимость возникает тогда, когда уровень оформления, удобств, характера использования объектов оценки соответствуют требованиям рынка.

А. соответствия;

Б. воспроизводства;

В. зависимости.

8. Принцип оценки, который утверждает, что если прибыль на рынке превышает уровень, необходимый для оплаты факторов производства, то конкуренция на рынке увеличивается, что приводит к снижению среднего уровня доходов.

А. спроса и предложения;

Б. воспроизводства;

В. конкуренции.

9. Принцип оценки, согласно которому для любого типа землепользования существует оптимальное сочетание различных факторов производства, обеспечивающее получение максимальной стоимости земли.

А. вклада;

Б. оценочной продуктивности;

В. сбалансированности.

10. Дайте характеристики и особенности принципа ННЭИ.

Эталоны ответов:

<i>Вариант 1</i>		<i>Вариант 2</i>	
1	В	1	А
2	А	2	Б
3	Б	3	В

4	А	4	Б
5	В	5	В
6	Б	6	В
7	А	7	А
8	Б	8	В
9	В	9	В

Задание № 37

Устный фронтальный опрос по теме «Рынок недвижимого имущества».

1. Раскройте понятие рынка недвижимости.
2. Каковы функции рынка недвижимости.
3. Перечислите участников рынка недвижимости.
4. Перечислите операции на рынке недвижимости.
5. Перечислите особенности рынка недвижимости.
6. Расскажите о жизненном цикле рынка недвижимости.
7. Структура анализа рынка недвижимости.
8. Показатели мониторинга рынка недвижимости.
9. Индикаторы состояния рынка.
10. Анализ рынка недвижимости для целей оценки объектов недвижимости.
11. Моделирование рынка недвижимости.

Задание № 38

Письменный опрос по теме «Определение рыночной стоимости объектов недвижимости затратным, сравнительным, доходным подходами».

<i>Вариант 1</i>	<i>Вариант 2</i>	<i>Вариант 3</i>
Раскройте особенности затратного подхода при оценке недвижимого имущества.	Раскройте особенности сравнительного подхода при оценке недвижимого имущества.	Раскройте особенности доходного подхода при оценке недвижимого имущества.

Задание № 39

Тема: Система государственного регулирования землепользования

Цель: проверка усвоения знаний по механизму регулирования оценочной деятельности.

Устный фронтальный опрос по теме:

1. Методы управления земельными ресурсами.
2. Функции государственного управления землепользованием.
3. Кадастровая оценка земли.
4. Методика оценки земли.
5. Земельный налог.
6. Арендная плата за землю.

Задание № 40

Тема: Земля – как объект экономической оценки

Цель: проверка усвоения знаний по признакам, классификации недвижимости, а также видам стоимости применительно к оценке недвижимого имущества.

Устный фронтальный опрос по теме:

1. Земля – как товар.
2. Земля – фактор экономической политики.
3. Понятия земля, природный ресурс, земельный участок.
4. Физические характеристики земельного участка.
5. Земельный участок.

Задание № 41

Тема: Основные виды прав на объекты земельно-имущественных отношений

Цель: проверка усвоения знаний по правам собственности на недвижимость.

Тестовые задания:

Вариант 1

1. Владение, пользование, распоряжение – это
 - А) реализация продукции
 - Б) реализация собственности**
 - В) объекты земельных отношений
2. РФ, муниципальные образования, предприятия
 - А) реализация продукции
 - Б) реализация собственности
 - В) объекты земельных отношений**
3. Общественные земельные отношения, имеющие свое экономическое содержание
 - А) предмет земельного права**
 - Б) предмет гражданского права
 - В) предмет уголовного права
4. Способ воздействия на поведение и действия физических и юридических лиц, который вправе применять должностное лицо либо орган в определенных ситуациях
 - А) метод**
 - Б) закон
 - В) ситуация
5. Обязанности соблюдать субординацию органов власти в части регулирования земельных отношений
 - А) правила работы
 - Б) земельно-правовые нормы**
 - В) должностная инструкция

6. Определение границ как возможного, так и должного поведения участников земельных отношений
- А) **установление запретов**
 - Б) установление обязанностей
 - В) установление законов
7. Предоставление прав и свобод субъектам земельных правоотношений по кругу полномочий
- А) метод маркетинга
 - Б) императивный метод
 - В) **делегирующий метод**
8. Комплексный подход, плановость, подконтрольность, рациональное использование
- А) принципы гражданского права
 - Б) **принципы земельного права**
 - В) принципы финансов
- Вариант 2**
1. Земельные участки и права на них являются
- А) **объектами земельных отношений**
 - Б) объектами производства
 - В) субъектами земельных отношений
2. Экономическая, экологическая, социальная особенность правового регулирования
- А) функции
 - Б) гражданина
 - В) **земли**
3. Государственное, гражданское, административное
- А) отрасли управления
 - Б) отрасли производства
 - В) **отрасли права**
4. Положение, которое изменяет поведение или действия лиц, в сторону ограничения или стимулирования
- А) метод
 - Б) **способ воздействия**
 - В) правило
5. Императивный, диспозитивный
- А) метод управления
 - Б) метод маркетинга
 - В) **метод правового регулирования земельных отношений**
6. Приоритет, устойчивость, целевое использование
- А) **принципы земельного права**
 - Б) принципы финансов
 - В) принципы менеджмента
7. Нормативная, кадастровая, арендная, рыночная
- А) виды цен на продукцию

Б) виды цен на землю

В) виды цен на товары

8. Водный фонд, лесной фонд, охраняемые территории, запасы

А) категории прав

Б) принципы земельного права

В) категории земель

9. Земельные участки для обеспечения нужд обороны и безопасности страны

А) федеральная собственность

Б) муниципальная собственность

В) собственность субъекта РФ

10. Садовый участок, гаражный участок, личное подсобное хозяйство

А) общая собственность супругов на земельный участок

Б) муниципальная собственность

В) собственность гаражного кооператива

Оценка выполнения задания:

1. Без ошибок или одна ошибка – отлично;

2. Две или три ошибки – хорошо;

3. Четыре ошибки – удовлетворительно.

Задание № 42

Тема: Оценка влияния экономических факторов на стоимость земли

Цель: проверка усвоения знаний по принципам оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость.

Письменный опрос по теме:

1. Раскрыть принципы с точки зрения пользователя.

2. Раскрыть принципы, связанные с рыночной средой.

3. Раскрыть принципы с точки зрения наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

Задание № 43

Тема: Рынок земли и его регулирование

Цель: проверка усвоения знаний по рынкам недвижимого имущества, их классификации, структуры, особенностям рынков земли.

Тестовые задания:

Вариант 1

1. Дело, торговля, промысел

А) судебный процесс

Б) сделка

В) подарок

2. Не могут служить основанием для заключения сделки

А) активные действия субъектов

Б) подача оферты

- В) пассивные действия субъектов**
3. Дееспособность, законность, свобода воли сторон
- А) правила земельно-правовых сделок**
- Б) характеристика субъектов сделки
- В) пассивные действия субъектов
4. Юридический факт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, прекращения прав на недвижимое имущество
- А) государственная регистрация прав**
- Б) покупка недвижимости
- В) покупка земельного участка
5. Что не является убытком
- А) реальный ущерб
- Б) неполученные доходы**
- В) затраты на поддержание угодья
6. Сделки по приобретению земельных участков путем купли-продажи, мены и др. регистрируются в
- А) местной администрации**
- Б) ГЗК
- В) в фонде имущества
7. Важнейшей задачей землеустройства на практике является
- А) проектно-изыскательские работы
- Б) строительные работы
- В) отвод участка в натуре**
8. Устанавливается исходя доходности, спроса, предложения
- А) качество земель
- Б) ценность земель**
- В) количество земель
9. Регулирует отношения, возникающие при осуществлении деятельности по ведению государственного земельного кадастра и при использовании его сведений
- А) Закон РФ «О государственном земельном кадастре»**
- Б) Градостроительный Кодекс РФ
- В) Закон РФ «О землеустройстве»
10. Учетная, налоговая, распределительно-перераспределительная
- А) функции государственного управления землепользованием**
- Б) функции управления предприятием
- В) функции менеджмента

Вариант 2

1. Действие, действие правомерно, действие целенаправленное
- А) сделка**
- Б) судебный процесс
- В) подарок
2. В каком возрасте гражданин становится дееспособным

А) 21

Б) 16

В) 18

3. Не могут служить основанием для заключения сделки

А) подача оферты

Б) акцепт

В) молчание

4. Правоустанавливающие, правоизменяющие, прерывающие

А) законы

Б) сделки

В) судебный процесс

5. Императивный, диспозитивный

А) метод управления

Б) метод маркетинга

В) метод правового регулирования земельных отношений

6. Приоритет, устойчивость, целевое использование

А) принципы земельного права

Б) принципы финансов

В) принципы менеджмента

7. Нормативная, кадастровая, арендная, рыночная

А) виды цен на продукцию

Б) виды цен на землю

В) виды цен на товары

8. Водный фонд, лесной фонд, охраняемые территории, запасы

А) категории прав

Б) принципы земельного права

В) категории земель

9. Земельные участки для обеспечения нужд обороны и безопасности страны

А) федеральная собственность

Б) муниципальная собственность

В) собственность субъекта РФ

10. Садовый участок, гаражный участок, личное подсобное хозяйство

А) общая собственность супругов на земельный участок

Б) муниципальная собственность

В) собственность гаражного кооператива

Оценка выполнения задания:

1. Без ошибок или одна ошибка – отлично;

2. Две или три ошибки – хорошо;

3. Четыре ошибки – удовлетворительно.

Задание № 44

Тема: Экономическая оценка земли

Цель: проверка усвоения знаний по подходам и методам, применяемым к оценке недвижимого имущества.

Письменный опрос по теме:

1. Раскрыть характеристики сравнительного подхода.
2. Раскрыть характеристики затратного подхода.
3. Раскрыть характеристики доходного подхода.
4. Раскрыть метод внесения поправок.
5. Раскрыть метод капитализации земельной ренты.

Задание № 45

Тема: Экономическая оценка земли

Цель: проверка усвоения знаний по показателям инвестиционной привлекательности объектов оценки.

Тестовые задания:

Вариант 1

1. В каком случае прибыль будет равна нулю:
 - А) выручка больше затрат
 - Б) затраты больше выручки
 - В) **затраты равны выручке**
2. СМР, стоимость оборудования, прочие затраты в сумме составляют:
 - А) **капитальные вложения**
 - Б) затраты предприятия
 - В) портфельные инвестиции
3. Купля – продажа, мена, аренда, рента – это:
 - А) **вида сделок**
 - Б) виды себестоимости
 - В) производственно – финансовый процесс
4. Что является результатом деятельности предприятия:
 - А) экономические издержки
 - Б) экономические ресурсы
 - В) **экономическая эффективность**
5. Мера стоимости, средство обращения, средство платежа
 - А) **функции денег**
 - Б) виды денег
 - В) финансовые средства
6. Устройство денежного обращения в стране:
 - А) финансовая система
 - Б) **денежная система**
 - В) налоговая система
7. Стандартные, социальные, имущественные вычеты из налогооблагаемой базы по налогу:
 - А) на прибыль
 - Б) **на доходы физических лиц**
 - В) НДС
8. Фискальная, регулирующая, контрольная – функции:
 - А) денег

- Б) денег
 - В) **налогов**
9. Роспись государственных расходов и предполагаемых для их покрытия доходов
- А) **бюджет**
 - Б) смета
 - В) казна
10. Относится к косвенным налогам
- А) налог на прибыль
 - Б) **НДС**
 - В) налог на имущество предприятия

Вариант 2

1. Реальные, портфельные – что это?
- А) ценные бумаги
 - Б) капитальные вложения
 - В) **инвестиции**
2. Государственный, коммерческий, потребительский – это формы:
- А) **кредита**
 - Б) финансов
 - В) денег
3. Бюджет состоит из:
- А) **доходов и расходов**
 - Б) актива и пассива
 - В) дебета и кредита
4. Государственный, внутрихозяйственный, независимый
- А) формы кредита
 - Б) **формы контроля**
 - В) формы оплаты
5. Выпуск и обращение денежных знаков
- А) **эмиссия**
 - Б) инфляция
 - В) финансирование
6. Добровольное, медицинское, обязательное – это формы:
- А) кредитования
 - Б) **страхования**
 - В) финансирования
7. Стандартные, социальные, имущественные вычеты из налогооблагаемой базы по налогу:
- А) на прибыль
 - Б) **на доходы физических лиц**
 - В) НДС
8. Фискальная, регулирующая, контрольная – функции:
- А) денег
 - Б) денег

В) налогов

9. Совокупность бюджетов всех уровней и бюджетов государственных внебюджетных фондов

А) бюджетная система

Б) налоговая система

В) финансовая система

10. Рынок, на котором осуществляется эмиссия, купля-продажа ценных бумаг:

А) ипотечный рынок

Б) фондовый рынок

В) товарный рынок

Вариант 3

1. Метод независимого финансового контроля

А) аудит

Б) ревизия

В) проверка КРУ

2. Чеки, акции, векселя – это виды:

А) ценных бумаг

Б) кредита

В) денег

3. Добровольное, обязательное, медицинское – это формы:

А) кредитования

Б) страхования

В) финансирования

4. Вексель, чек, банкнота:

А) квазиденьги

Б) депозитные деньги

В) наличные деньги

5. Выпуск в обращение денежных знаков

А) эмиссия

Б) инфляция

В) финансирование

6. Возвратность, срочность, платность – это принципы:

А) финансов

Б) кредита

В) денег

7. Денежное выражение стоимости товара

А) затраты

Б) цена

В) себестоимость

8. Инвестиции в основной капитал, в том числе затраты на новое строительство, приобретение оборудования, проектно-изыскательские работы и другие затраты - это:

А) портфельные инвестиции

- Б) производство работ
 - В) **капитальные вложения**
9. Деньги, номинальная стоимость которых выше реальной
- А) **знаки стоимости**
 - Б) банкноты
 - В) депозиты
10. Бюджет состоит из:
- А) актива и пассива
 - Б) **доходов и расходов**
 - В) дебета и кредита

Вариант 4

1. В каком случае предприятие получит прибыль:
- А) **выручка больше затрат**
 - Б) затраты больше выручки
 - В) затраты равны выручке
2. СМР, стоимость оборудования, прочие затраты в сумме составляют:
- А) **капитальные вложения**
 - Б) затраты предприятия
 - В) портфельные инвестиции
3. Купля – продажа, мена, аренда, рента – это:
- А) **вида сделок**
 - Б) виды себестоимости
 - В) производственно – финансовый процесс
4. Что является результатом деятельности предприятия:
- А) экономические издержки
 - Б) экономические ресурсы
 - В) **экономическая эффективность**
5. Мера стоимости, средство обращения, средство платежа
- А) **функции денег**
 - Б) виды денег
 - В) финансовые средства
6. Устройство денежного обращения в стране:
- А) финансовая система
 - Б) **денежная система**
 - В) налоговая система
7. Стандартные, социальные, имущественные вычеты из налогооблагаемой базы по налогу:
- А) на прибыль
 - Б) **на доходы физических лиц**
 - В) НДС
8. Фискальная, регулирующая, контрольная – функции:
- А) денег
 - Б) денег
 - В) **налогов**

9. Роспись государственных расходов и предполагаемых для их покрытия доходов

- А) бюджет
- Б) смета
- В) казна

10. Относится к косвенным налогам

- А) налог на прибыль
- Б) НДС
- В) налог на имущество предприятия

Задание № 46

Тема: Экономическая оценка земли

Цель: проверка усвоения знаний по экономической оценке земли.

Тестовые задания:

Вариант 1

1. Дело, торговля, промысел

- А) судебный процесс
- Б) сделка
- В) подарок

2. Не могут служить основанием для заключения сделки

- А) активные действия субъектов
- Б) подача оферты
- В) пассивные действия субъектов

3. Определение рыночной стоимости земельного участка путем корректировки цен аналогов на их отличия от объекта оценки

- А) метод сравнения продаж
- Б) метод капитализации дохода
- В) метод распределения

4. Систему сведений и документов о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, категориям земель, о качественной характеристике земли содержит

- А) государственный земельный кадастр
- Б) бизнес-план предприятия
- В) проект на строительство

5. Что не является убытком

- А) реальный ущерб
- Б) неполученные доходы
- В) затраты на поддержание угодья

6. Аукцион, купля-продажа, коммерческий конкурс, закрытый тендер

- А) сделки с земельными участками
- Б) действия участников продажи участка
- В) виды договоров

7. Возраст, площадь, форма, плотаж, местоположение

- А) стоимостные характеристики земельного участка

Б) мониторинг земель

В) физические характеристики земельного участка

8. Устанавливается исходя доходности, спроса, предложения

А) качество земель

Б) ценность земель

В) количество земель

9. Что является объектом земельных отношений

А) земельный участок

Б) земля

В) сельскохозяйственные угодья

10. Балансовая, кадастровая, залоговая, страховая

А) вида стоимости

Б) субъекты оценки

В) объекты оценки

Вариант 2

1. Действие, действие правомерно, действие целенаправленное

А) сделка

Б) судебный процесс

В) подарок

2. Качественная характеристика почв, выраженная в оценочных

единицах

А) межевание

Б) инвентаризация

В) бонитировка

3. Залог предприятия, строения, здания

А) купля-продажа

Б) аренда

В) ипотека

4. Вещи, право собственности, долги, информация

А) субъекты оценочной деятельности

Б) объекты оценки

В) права оценщика

5. К чему прилагаются картографические материалы, расчеты убытков собственников земли, материалы согласований и экспертиз

А) к земельному кадастру

Б) к бизнес-плану

В) к акту выбора земельного участка

6. Показатель, характеризующий естественное и экономическое плодородие почв

А) балл бонитета

Б) прибыльность

В) экономическая эффективность

7. Нормативная, кадастровая, арендная, рыночная

А) виды цен на продукцию

Б) виды цен на землю

В) виды цен на товары

8.Разделение земель на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования

А) межевание

Б) бонитировка

В) зонирование

9.Стороны договора аренды

А) получатель и плательщик

Б) продавец и покупатель

В) кредитор и заемщик

10.Садовый участок, гаражный участок, личное подсобное хозяйство

А) общая собственность супругов на земельный участок

Б) муниципальная собственность

В) собственность гаражного кооператива

Вариант 3

1.Характеристика земель как средства производства с помощью системы натуральных и стоимостных показателей

А) экономическая оценка

Б) кадастровая оценка

В) остаточная стоимость

2.Наиболее вероятная цена продажи земельного участка на открытом и конкурентном рынке

А) восстановительная стоимость

Б) потребительская стоимость

В) рыночная стоимость

3.Залог предприятия, строения, здания

А) купля-продажа

Б) аренда

В) ипотека

4.Вещи, право собственности, долги, информация

А) субъекты оценочной деятельности

Б) объекты оценки

В) права оценщика

5.К чему прилагаются картографические материалы, расчеты убытков собственников земли, материалы согласований и экспертиз

А) к земельному кадастру

Б) к бизнес-плану

В) к акту выбора земельного участка

6.Затратный, замещения, капитализации

А) методы оценки недвижимости

Б) методы управления земельными отношениями

В) методы определения восстановительной стоимости

7.Нормативная, кадастровая, арендная, рыночная

А) виды цен на продукцию

Б) виды цен на землю

В) виды цен на товары

8.Разделение земель на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования

А) межевание

Б) бонитировка

В) зонирование

9.Физический, функциональный, накопительный

А) износ

Б) метод оценки

В) доход

10.Валовый, операционный, чистый

А) доход

Б) износ

В) расход

Оценка выполнения задания:

1.Без ошибок или одна ошибка– отлично;

2.Две или три ошибки – хорошо;

3.Четыре ошибки – удовлетворительно.

Экзаменационные вопросы по МДК 04.01. «Оценка недвижимого имущества»

Первый вопрос в экзаменационном билете:

1. История развития оценочной деятельности в России. Понятие оценочной деятельности.

2. Область применения оценки имущества.

3. Субъекты, объекты оценочной деятельности.

4. Развитие оценочной деятельности в России. Система регулирования оценочной деятельности.

5. Саморегулируемые организации оценщиков.

6. Недвижимость как физический объект. Правовая сущность недвижимости.

7. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

8. Федеральный стандарт оценки №1, №2, №3, №4.

9. Классификация земельных участков.

10. Классификация коммерческой недвижимости.

11. Классификация жилой недвижимости.

12. Классификация объектов недвижимости для целей оценки.

13. Принципы, основанные на представлениях пользователя.

14. Принципы, связанные с объектами недвижимости (землей, зданиями и сооружениями).
15. Принципы, связанные с рыночной средой.
16. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.
17. Шесть функций сложного процента.
18. Понятие, функции рынка недвижимости.
19. Участники, особенности и операции рынка недвижимости
20. Структура анализа рынка недвижимости. Показатели мониторинга рынка недвижимости. Индикаторы состояния рынка.
21. Анализ рынка недвижимости для целей оценки объектов недвижимости.
22. Принципы оценки рыночной стоимости земельных участков.
23. Определение полной восстановительной стоимости: структура, методы определения.
24. Расчет накопленного износа: виды, методы.
25. Понятие. Условия применения. Денежные потоки при доходном подходе.
26. Метод прямой капитализации
27. Метод дисконтированных денежных потоков
28. Понятие. Условия применения. Преимущества и недостатки сравнительного подхода.
29. Выбор объектов-аналогов, единиц и элементов сравнения при сравнительном подходе
30. Согласование результатов при оценке недвижимости
31. Договор на проведение оценки недвижимого имущества
32. Задание на оценку недвижимого имущества
33. Методика расчёта итоговой стоимости объекта оценки
34. СРО оценщиков.

Второй вопрос в экзаменационном билете:

1. Земля как товар, фактор экономической политики
2. Понятия: земля, природный ресурс, земельный участок, объект недвижимости
3. Физические характеристики земельного участка
4. Землеустройство. Цели, задачи и основные положения
5. Система землеустроительных мероприятий и процедур
6. Понятие права собственности на землю
7. Основные виды прав на объекты земельно-имущественных отношений (право владения землей, право пользования землей, право распоряжения землей)
8. Риски и их оценка
9. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка
10. Виды сделок и особенности сделок с земельными участками
11. Сделки со сменой собственника земельного участка

12. Сделки без смены собственника земельного участка
13. Цели и задачи анализа рынка недвижимости (цель маркетинга)
14. Принцип оценки объектов недвижимости пользователя
15. Государственный земельный кадастр
16. Методы управления земельными ресурсами
17. Функции государственного управления землепользованием
18. Принципы оценки, связанные с рыночной средой
19. Кадастровая стоимость земли
20. Плата за землю и ее формы
21. Арендная плата за землю
22. Земельный налог
23. Принципы оценки, связанные с требованиями к земельному участку, зданиям и сооружениям, которые на нем находятся
24. Сравнительный подход оценивания земель
25. Доходный подход оценивания земель
26. Затратный подход оценивания земель
27. Рыночная стоимость земли
28. Рынок недвижимости как составная часть инвестиционного проекта
29. Сметная стоимость строительства
30. Капитальные вложения и их структура
31. Восстановительная стоимость объекта недвижимости
32. Эффективность капитальных вложений
33. Инвестиции и их виды

Экзаменационные вопросы к КВАЛИФИКАЦИОННОМУ ЭКЗАМЕНУ

Сегодня купили ЗУ, заплатив 120 000 руб. Предполагается, что стоимость земельного участка будет повышаться на 12 % в год. Сколько земельный участок будет стоить через пять лет?

1. Какую сумму следует сегодня депонировать в банке, начисляющем 11 % годовых при годовом накоплении, для того чтобы через четыре года получить 10000р.?

2. Какова стоимость арендных платежей, поступающих в конце каждого года в размере 1000 р. на протяжении 7 лет? Ставка дисконта составляет 10 %.

3. Какими должны быть ежемесячные выплаты по самоамортизирующемуся кредиту 200 000р., предоставленному на 25 лет при номинальной годовой ставке 12 %?

4. Ежемесячные платежи по аренде поступают в начале каждого месяца в размере 2000 р. Какова стоимость платежей к концу 11 месяца при ставке дисконта 10 %?

5. В течении 5 лет требуется накопить 15000 р., депонируя ежемесячно равные денежные суммы. Ставка по вкладу составит 11 %,

процент будет начисляться каждый месяц. Каким должен быть месячный депозит?

6. Найдите скорректированную цену продажи сопоставимого объекта, принятого в качестве объекта сравнения, внося в нее поправки на независимой и кумулятивной основе.

Показатель	Показатели сравнимого объекта (объект – аналог)	Корректировки	
		На независимой основе (сложить)	На кумулятивной основе (перемножить)
Цена, д.е.	3500000		
Дата	Продан 6 месяцев назад, цены на рынке поднялись за этот период на 5 %		
Местоположение	На 8 % лучше, чем у объекта оценки		
Удобства	На 10 % хуже, чем у объекта оценки		
Состояние	На 4 % хуже, чем у объекта оценки		
Общая корректировка			
Скорректированная стоимость сравниваемого объекта			

7. Оценивается индивидуальный жилой дом методом сравнения продаж. Подобраны четыре сопоставимых объектах, проданных недавно, имеющих следующие показатели.

Показатели	Объекты аналоги			
	1	2	3	4
Площадь дома, кв.м.	350	350	300	300
Гараж, наличие	есть	есть	есть	Нет
Сад, наличие	есть	нет	есть	Нет
Цена продажи, д.е.	3200000	3000000	4500000	4000000

Определите поправки для следующих элементов сравнения: разница в площади дома, наличие сада, наличие гаража.

8. Оцените индивидуальный жилой дом методом сравнения продаж. Подобраны 4 сопоставимых объекта, проданных недавно, имеющих следующие показатели.

Показатели	Объекты аналоги			
	1	2	3	4
Площадь дома, кв.м.	250	250	200	200
Хозблок, наличие	есть	нет	есть	есть
Баня, наличие	есть	нет	есть	Нет
Цена продажи, д.е.	4500000	4000000	3200000	3000000

Определите поправки для следующих элементов сравнения: разница в площади дома, наличие хозблока, наличие бани.

9. Оценивается индивидуальный жилой дом методом сравнения продаж. Подобраны 4 сопоставимых объекта, проданных недавно, имеющих следующие показатели.

Показатели	Объекты аналоги			
	1	2	3	4
Площадь дома, кв.м.	150	150	200	200
Терраса, наличие	есть	есть	есть	Нет
Гараж, наличие	есть	нет	есть	Нет

Цена продажи, д.е.	3200000	3000000	4500000	4000000
--------------------	---------	---------	---------	---------

Определите поправки для следующих элементов сравнения: разница в площади дома, наличие террасы, наличие гаража.

10. Оценивается индивидуальный жилой дом методом сравнения продаж. Подобраны 4 сопоставимых объекта, проданных недавно, имеющих следующие показатели.

Показатели	Объекты аналоги			
	1	2	3	4
Площадь дома, кв.м.	300	300	250	250
Крытая веранда, наличие	есть	нет	есть	есть
Сад, наличие	есть	нет	есть	Нет
Цена продажи, д.е.	3500000	3000000	3000000	2800000

Определите поправки для следующих элементов сравнения: разница в площади дома, наличие террасы, наличие гаража.

11. Аналитик собрал следующие данные по сопоставимым объектам (см. таблицу). Определить:

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

	Объект 1 (ОС1)	Объект 2 (ОС2)	Объект 3 (ОС3)	Объект 4 (ОС4)
Площадь, кв.м	150	150	200	200
Гараж	есть	есть	есть	нет
Сад	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, \$	32000	30000	45000	40000

По полученным результатам определить рыночную стоимость виллы «У трех камней» площадью 250 кв. м, с гаражом, но без сада.

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

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

Элемент и вид корректировки	Объект сравнения (ОС)	Поправка к стоимости ОС
Последовательные корректировки		
Дата продажи	6 мес. назад	+ 5%
Откорректированная цена		
Независимые		
Местоположение	На 8% лучше, чем у данного	- 8%
Удобства	На 10% хуже, чем у	+10%

	данного	
Состояние	На 4% хуже, чем у данного	+4%
Общая поправка		
Откорректированная цена		

14. Определить стоимость торгового центра «Атлант», если GRM этого объекта недвижимости составляет 120 000\$. Аналитик нашел следующие сопоставимые продажи:

№ п/п	Цена продажи (\$)	ПВД (\$)	GRM
1	600 000	100 000	6,00
2	750 000	128 000	5,86
3	450 000	74 000	6,08
Средний GRM: 5,98			

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

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

16. Оцениваемое складское помещение находится в собственности (и сооружение, и земельный участок). Похожий склад, недавно проданный за 1 млн руб., имеет площадь 4 000 м² и полностью сдан в долгосрочную аренду на 5 лет (до продажи). Он расположен на арендованном у муниципалитета земельном участке. Анализ данного сегмента рынка недвижимости позволил определить рыночную арендную плату – 125 руб. за 1 м² и ставку дисконтирования – 25%.

17. Рассмотрим дом, который продается за 125 000 долл. с первым платежом в размере 25 000 долл. (собственные средства), при этом продавец финансирует кредит в размере 100 000 долл. по ставке 8% (заемные средства). Кредит погашается в течение 25 лет с шаровым платежом через 8 лет. Чтобы определить размер соответствующей скидки, оценщик проверяет рыночную конъюнктуру на предмет продаж, которые финансировались по сходной кредитной схеме, и находит, что вексель на 80 000 долл. со ставкой 8% был продан за 65 000 долл.

18. Имеются следующие данные рыночных продаж.

	Объект 1 ОС1	Объект 2 ОС2	Объект 3 ОС3	Объект 4 ОС4
Площадь, м ²	1 000	1 000	1 200	1 200
Гараж (кол-во машиномест)	2	2	2	1
Камин	есть	нет	есть	нет
Цена	78 000	76 500	83 000	80 000

продажи, \$				
-------------	--	--	--	--

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

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

№ п/п	Характер корректировки	Величина корректировки	Откорректированная цена ОС в долл.
Последовательные			
1	Аренда	+10%	
2	Ликвидация	+10%	
3	Рыночные условия (цены на склады падают)	-7%	
Откорректированная цена после проведения последовательных корректировок:			
Независимые			
4	Состояние	+3%	
5	Доступ	+5%	
6	Охранные мероприятия	-9%	
Суммарная корректировка			
Откорректированная цена объекта сравнения			

20. Оценщик должен определить рыночную стоимость объекта недвижимости, генерирующего ежегодно 25 000 ден. ед. потенциального дохода. В информационной базе данных имеются сведения о недавно проданных аналогах:

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

21. Определить стоимость торгового центра «Атлант», если ЧОД этого объекта недвижимости составляет 65 000 долл. Аналитик нашел следующие сопоставимые продажи:

№ п/п	Цена продажи, \$	ЧОД,\$	OAR
1	600 000	72 000	0,120
2	750 000	82 500	0,110
3	450 000	47 250	0,105
Среднее значение ОКР: 0,112 или 11,2%			

22. Оценить рыночную стоимость индивидуального жилого дома, если известны следующие данные:

Стоимость воспроизводства дома площадью 2500 м ² ., включая прямые и косвенные затраты, д.е./м ²	50
Стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м ² , д.е./ м ²	20

Стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворе, д.е.	10 000
Общий устранимый физический износ, д.е.	12 000
Общий неустранимый физический износ, д.е.	5 000
Общее устранимое функциональное устаревание (замена устаревшего оборудования ванных комнат), д.е.	5 000
Стоимость земельного участка, полученная методом сравнения продаж, д.е.	50 000

23. Оценить сумму накопленного износа индивидуального жилого дома, если известны следующие данные:

Стоимость воспроизводства дома площадью 2500 м ² ., включая прямые и косвенные затраты, д.е./м ²	50
Стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м ² , д.е./ м ²	20
Стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворе, д.е.	10 000
Общий устранимый физический износ, д.е.	15 000
Общий неустранимый физический износ, д.е.	7 000
Общее устранимое функциональное устаревание (замена устаревшего оборудования ванных комнат), д.е.	5 000
Стоимость земельного участка, полученная методом сравнения продаж, д.е.	55 000

24. Оценить сумму общего неустранимого износа жилого объекта недвижимости, д.е.:

Общий физический износ	12000
Общая сумма устранимого физического износа	2000
Отложенный текущий ремонт	500
Общий функциональный износ	5000
В том числе:	2000
Устранимый функциональный износ	
Неустранимый функциональный износ	3000
Износ, вызванный сверхпрочным фундаментом	3000
Внешний износ	5000

25. Рассчитайте общий накопленный износ здания, используя следующую информацию: объект продан за 80 000 д.е. Исходя из анализа продаж ЗУ, стоимость ЗУ оценили в 20 000 д.е. Информация, полученная от службы анализа затрат, показывает, что полная стоимость воспроизводства здания составляет 75 000 д.е.

26. Рассчитайте общий накопленный износ здания, используя следующую информацию: объект продан за 80 000 д.е. Исходя из анализа продаж ЗУ, стоимость ЗУ оценили в 15 000 д.е. Информация, полученная от службы анализа затрат, показывает, что полная стоимость воспроизводства здания составляет 82 000 д.е.

27. Прокладка трамвайных путей вдоль проспекта повлияла на то, что арендная плата за каждую из пяти квартир жилого дома, входящих окнами на проспект, снизилась на 25 д.е. в месяц. Валовый рентный мультипликатор в данном жилом массиве, рассчитанный на основе месячного дохода, составляет 120. Оцените внешний износ дома.

28. Складское помещение площадью 2 000 м² расположено вдоль одной из городских улиц. Но в прошлом году в результате реконструкции транспортной сети города было завершено строительство нового шоссе, которое оттянуло основной поток автомашин на 5 км от улицы, на которой находился объект оценки. В результате количество арендаторов стало падать, что привело к необходимости понизить арендную плату на 20р/м² полезной площади в год. Валовый рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равняется 3,5. Определите вид износа и его сумму.

29. Выступая в качестве посредника, компания по управлению недвижимостью сдала в аренду помещение под склад на три года. Арендные платежи составляют 1 000 д.е. в месяц. Договором предусмотрено повышение стоимости аренды на 12 % ежегодно. Комиссионное вознаграждение компаний составляет от суммы арендных платежей 5 % за первый, 3 % - за второй и 1 % - за третий год. Определите общую сумму, заработанную компанией.

30. В деловом комплексе насчитывается 1 500 м² офисных помещений, сдаваемых в аренду. Месячная ставка арендной платы обычно составляет 8 500 р. за 1 м². Недогрузка сдаваемых в аренду помещений – 14 %. Управляющий получает 4 % действительного валового дохода. На ремонт здания ежегодно тратится 3 % действительного валового дохода. Юрист и бухгалтер получают по 125 000 р. в год каждый. Остальные операционные расходы составляют 10 % действительного валового дохода. Найдите чистый операционный доход.

31. В здании склада общей площадью 10 000 м² на момент оценки 400 м² свободны, а остальные сданы в аренду за 300 р./ м² в год. Операционные расходы составляют 45 % потенциального валового дохода.

Какова величина:

- А) потенциального валового дохода;
- Б) действительного валового дохода;
- В) чистого операционного дохода;

32. Актив, приносящий доход по ставке 9 % годовых, будет продан через 10 лет за 40 % его нынешней стоимости. Рассчитайте коэффициент капитализации при условии аннуитетного возмещения инвестиций.

33. Рассчитайте коэффициент капитализации для прямолинейного возмещения капитала при прогнозируемом снижении стоимости актива за 4 года на 25 % и ставке дохода на инвестиции 12 %.