

**Приложение 1 к РПД Б1.В.ДВ.04.01 Оценка объектов недвижимости
40.04.01 Юриспруденция
Направленность (профиль) Юридическая деятельность в сфере публичного и
частного права
Форма обучения – заочная
Год набора – 2022**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ
ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

Общие сведения

1.	Кафедра	Юриспруденции
2.	Направление подготовки	40.04.01 Юриспруденция
3.	Направленность (профиль)	Юридическая деятельность в сфере публичного и частного права
4.	Дисциплина (модуль)	Б1.В.ДВ.04.01 Оценка объектов недвижимости
5.	Форма обучения	Заочная
6.	Год набора	2022

1. Методические рекомендации

1.1. Методические рекомендации по организации работы обучающихся во время проведения лекционных занятий

Дисциплина «Оценка объектов недвижимости» нацелена на систематизацию теоретических знаний студентов об экономических процессах, связанных с объектами и субъектами рынка недвижимости, закономерностях и факторах формирования стоимости различных объектов недвижимости, а также на приобретение методических и практических навыков в области определения рыночной и иных видов стоимости объектов недвижимости.

Работа над заданиями и контрольными вопросам и позволяет проверить глубину изучения ключевых тем. Предлагаемые вопросы более детализированы, чем вопросы в экзаменационных билетах, акцентируют внимание на проблемах, освоение которых помогает осмыслить логику и содержание соответствующих тем. Для закрепления теоретических положений, рассмотренных на лекциях, расширения знаний по отдельным вопросам учебной дисциплины и получения навыков самостоятельной исследовательской работы по узкой тематике рекомендуется написание реферата. Для выявления уровня владения базовыми понятиями используются тесты как одна из форм педагогического контроля качества познавательной деятельности.

Усвоение материала поможет студентам понять характер оценки объектов недвижимости; овладеть знаниями, необходимыми для профессиональной подготовки магистров; усвоить экономические и правовые понятия; принимать правильные решения в постоянно меняющейся ситуации на рынке. Изучение студентами дисциплины предусматривает проведение лекционных и практических занятий под руководством преподавателя согласно расписанию занятий, а также самостоятельное освоение дополнительной литературы, нормативных актов и судебной практики при подготовке к практическим занятиям и экзамену.

Дидактическое назначение лекции заключается в том, чтобы ввести студентов в предмет, ознакомить с ее основными категориями, закономерностями изучаемой дисциплины и ее методическими основами, пробудить в них интерес к проблематике и стремление к самостоятельному мышлению. Тем самым, определяются содержание и характер всей дальнейшей работы студента.

Студентам рекомендуется завести свой словарь терминов (алфавитный или тематический), куда стоит записывать все незнакомые термины и/или термины, вызвавшие затруднение.

В ходе лекционных занятий обучающемуся необходимо вести конспектирование учебного материала. Обращать внимание на категории, формулировки, раскрывающие содержание изучаемой дисциплины, научные выводы и практические рекомендации, положительный опыт в ораторском искусстве.

Желательно оставить в рабочих конспектах поля, на которых делать пометки, подчеркивающие особую важность тех или иных теоретических положений. Рекомендуется активно задавать преподавателю уточняющие вопросы с целью уяснения теоретических положений, разрешения спорных ситуаций.

1.2. Методические рекомендации по подготовке к практическим занятиям

При проведении практических занятий обучающемуся важно добиться не простого заучивания материала, а его осмысление и понимание. Это возможно только при активном участии самих обучающихся в процессе обучения. Существенную помощь обучающимся здесь окажут предложенные в конце каждой темы контрольные вопросы, а также задания для самостоятельной работы.

Для каждого занятия представлены подборки дополнительной литературы, нормативно-правовых актов, судебной практики. Так как объем настоящей рабочей программы достаточно ограничен, в ней не приводятся выходные данные каждого нормативно-правового акта, поскольку обучающийся сможет найти его в любой справочно-правовой системе. К каждой теме также прилагается список заданий и практических задач для закрепления пройденного материала.

В процессе проведения практических занятий обучающимся предлагается выполнение различного рода заданий, в том числе решение ситуационных задач (многие из которых составлены на основе изученной судебной практики судов общей юрисдикции Российской Федерации); подготовка исковых заявлений или отзывов на них; разработка текстов договоров и соглашений; подготовка устных докладов на заданную тему; написание небольших рефератов и эссе; проведение модельных судебных процессов и круглых столов по дискуссионным вопросам; решение тестовых заданий.

Ответ на практическом занятии не предполагает простого чтения готового материала, обучающийся должен отвечать свободно, прибегая к помощи **заранее подготовленного** материала. Обучающимся, имеющим проблемы с дикцией и/или подачей материала, имеет смысл проговорить свое выступление заранее.

1.3 Методические рекомендации к самостоятельной работе обучающегося

Главной формой приобретения знаний была и остается самостоятельная работа по изучению курса с учетом рекомендаций преподавателя.

Самостоятельная работа – основа образования. В структуре целостного педагогического процесса она, с одной стороны, выступает как внеаудиторная работа обучающихся, точнее самостоятельная работа с учебной литературой, выполняемая вне основного расписания занятий учебного заведения. Такая работа включает в себя следующие элементы: ознакомительное чтение материала по данному вопросу с определением его места и связей в системе изучаемых, исследуемых, прорабатываемых проблем; повторение, вдумчивое чтение с составлением плана прочитанного; выделение главного по каждому пункту составленного плана; запись отобранного материала и т.д.

С другой стороны, самостоятельная работа - это систематическая, планомерная, целенаправленная работа обучающегося, осуществляемая им в ходе обязательных по расписанию учебных занятий, где он слушает и самостоятельно конспектирует объяснение преподавателя; на практических занятиях он - в одиночку или в коллективе - выполняет задания, решает задачи.

Самостоятельная работа – это вид учебной деятельности, которую обучающийся совершает индивидуально или в группе без непосредственной помощи преподавателя (но так или иначе под контролем преподавателя), руководствуясь сформированными ранее знаниями и представлениями. Компетентностная модель образования предполагает значительное увеличение доли самостоятельной активности обучающегося для реализации цели образовательной программы.

Задача преподавателя заключается в организации самостоятельной работы, позволяющей сформировать у обучающегося необходимые знания, умения и навыки;

Задача обучающегося заключается в том, чтобы в процессе самостоятельной работы под руководством преподавателя овладеть заявленной компетенцией, а также приобрести и/или развить способность к самостоятельному приобретению знаний, умений, навыков, а также к способности к самоорганизации и саморефлексии учебно-познавательной деятельности.

Изучение курса «Оценка объектов недвижимости» с объективной необходимостью предполагает сочетание анализа теоретических вопросов с практикой их применения при разрешении правовых споров в данной области знаний.

Возможные виды самостоятельной работы обучающихся:

1. Работа со словарями и справочниками; анализ основной и дополнительной литературы, нормативно-правовых актов и судебной практики.
2. Самостоятельное изучение материала по первоисточникам.
3. Работа с библиотечными каталогами, самостоятельный подбор необходимой литературы.
4. Самостоятельный поиск необходимой информации в сети Интернет.
5. Конспектирование первоисточников.
6. Реферирование первоисточников.
7. Составление аннотаций.
8. Составление рецензий.
9. Составление обзора публикаций по теме.
10. Составление и разработка словаря (глоссария).
11. Составление или заполнение таблиц.
12. Прослушивание аудиозаписей, просмотр видеоматериала по тематике дисциплины.
13. Подготовка к различным формам промежуточной и итоговой аттестации.
14. Подготовка устного сообщения для выступления на занятии.
15. Написание реферата. Подготовка к защите (представлению) реферата на занятии.
16. Подготовка доклада и написание тезисов доклада.
17. Подготовка к участию в деловой игре.
18. Подготовка к групповому обсуждению кейс-задания.
19. Выполнения заданий для самоконтроля.
20. Подготовка презентаций.

Одним из важных шагов к решению задач реализации самостоятельной работы по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» является формирование у обучающихся умения работать с первичными текстами и создавать вторичные. Вторичные тексты служат для хранения, накопления, переработки, аналитики и первичных знаний. Именно это назначение и определяет их существенную роль в обучении по дисциплине «Оценка объектов недвижимости»: создавая вторичные тексты, обучающийся приобретает навыки самостоятельной обработки, кодировки и извлечения научной и любой другой информации. К вторичным текстам относятся эссе, рефераты, глоссарии, конспекты, опорные конспекты, рецензии, учебные записи, аннотации.

1.5. Методические рекомендации к написанию конспекта

Конспект - это краткое, связное и последовательное изложение констатирующих и аргументирующих положений текста.

Рекомендации по составлению конспекта:

- Определите цель составления конспекта.
- Читая изучаемый материал в первый раз, подразделяйте его на основные смысловые части, выделяйте главные мысли, выводы.
- Наиболее существенные положения изучаемого материала (тезисы) последовательно и кратко излагайте как своими словами, так и приводите в виде цитат.
- В конспект включаются не только основные положения, но и обосновывающие их выводы, конкретные факты и примеры (без подробного описания).
- Составляя конспект, допустимо: отдельные слова и целые предложения писать сокращенно, выписывать только ключевые слова, вместо цитирования делать лишь ссылки на страницы конспектируемой работы, применять условные обозначения.
- Используйте реферативный способ изложения
- Собственные комментарии, вопросы, мысли располагайте на полях или выделяйте в тексте.
- Необходимо записать название конспектируемого произведения (или его части) и его выходные данные.
- Необходимо осмыслить основное содержание конспектируемого текста, поэтому читать текст надо столько раз, сколько потребуется для ясного понимания.
- План - основа конспекта.
- Конспектируя, оставляйте место (широкие поля) для дополнений, заметок, записи незнакомых терминов и имен, требующих разъяснений.
- Допустимо применять определенную систему подчеркивания, сокращений, условных обозначений, выделения цветом.
- Необходимо соблюдать правила цитирования - цитату заключать в кавычки, давать ссылку на источник с указанием страницы.
- Необходимо перечитывать первоисточник столько раз, сколько потребуется для ясного, чёткого понимания позиции автора.

1.6. Методические рекомендации по подготовке к решению тестовых заданий

Тестовое задание – это объективное стандартизированное измерение, поддающееся количественной оценке, статистической обработке и сравнительному анализу. Тестовое задание состоит из конечного множества тестовых заданий, которые предъявляются в течение установленного промежутка времени в последовательности, определяемой алгоритмом тестирующей программы.

Тестовая система предусматривает вопросы / задания, на которые слушатель должен дать один вариант правильного ответа из предложенного списка из четырех ответов. При поиске ответа необходимо проявлять внимательность.

Прежде всего, следует иметь в виду, что в предлагаемом задании всегда будет один правильный и три неправильных ответа. Всех правильных или всех неправильных ответов (если это специально не оговорено в формулировке вопроса) быть не может.

Нередко в вопросе уже содержится смысловая подсказка, что правильным является только один ответ, поэтому при его нахождении продолжать дальнейшие поиски уже не требуется.

На отдельные тестовые задания не существует однозначных ответов, поскольку хорошее знание и понимание содержащегося в них материала позволяет найти такие ответы самостоятельно. Именно на это студентам и следует ориентироваться, поскольку полностью запомнить всю получаемую информацию и в точности ее воспроизвести при ответе невозможно. Кроме того, вопросы в тестах могут быть обобщенными, не затрагивать каких-то деталей.

Тестовые задания сгруппированы по темам учебной дисциплины.

Количество тестовых вопросов/заданий по каждой теме дисциплины определено так, чтобы быть достаточным для оценки знаний обучающегося по всему пройденному материалу.

Для решения тестовых заданий необходимо предварительно изучить нормативную и специальную литературу по рассматриваемой теме.

1.7. Методические рекомендации по подготовке к решению заданий на понимание терминов

Общие рекомендации при подготовке к решению заданий на понимание терминов, аналогичны, данным Выше, при подготовке к решению тестовых заданий.

Особенностью данного вида контроля знаний, в отличие от решения тестовых заданий, является то, что в данном случае приводятся определения важнейших терминов по конкретной изучаемой теме. Студенту необходимо выбрать одно соответствующее ему правильное определение для каждого термина из предложенного ниже списка.

1.8. Методические рекомендации по подготовке докладов с презентаций

Подготовку презентационного материала следует начинать с изучения нормативной и специальной литературы, статистических данных, систематизации собранного материала. Презентационный материал должен быть достаточным для раскрытия выбранной темы.

Подготовка презентационного материала включает в себя не только подготовку слайдов, но и отработку навыков ораторства и умения организовать и проводить диспут.

Создание презентационного материала дает возможность получить навыки и умения самостоятельного обобщения материала, выделения главного.

При подготовке мультимедийного презентационного материала важно строго соблюдать заданный регламент времени.

Необходимо помнить, что выступление состоит из трех частей: вступления, основной части и заключения. Прежде всего, следует назвать тему своей презентации, кратко перечислить рассматриваемые вопросы, избрав для этого живую интересную форму изложения.

Большая часть слайдов должна быть посвящена раскрытию темы. Задача выступающего состоит не только в том, что продемонстрировать собственные знания, навыки и умения по рассматриваемой проблематике, но и заинтересовать слушателей, способствовать формированию у других студентов стремления познакомиться с нормативными и специальными источниками по рассматриваемой проблематике.

Алгоритм создания презентации

1 этап – определение цели презентации

2 этап – подробное раскрытие информации,

3 этап – основные тезисы, выводы.

Следует использовать 10-15 слайдов. При этом:

- первый слайд – титульный. Предназначен для размещения названия презентации, имени докладчика и его контактной информации;

- на втором слайде необходимо разместить содержание презентации, а также краткое описание основных вопросов;

- все оставшиеся слайды имеют информативный характер.

Обычно подача информации осуществляется по плану: тезис – аргументация – вывод.

Рекомендации по созданию презентации:

1. Читательность (видимость из самых дальних уголков помещения и с различных устройств), текст должен быть набран 24-30-ым шрифтом.

2. Тщательно структурированная информация.

3. Наличие коротких и лаконичных заголовков, маркированных и нумерованных списков.

4. Каждому положению (идее) надо отвести отдельный абзац.
5. Главную идею надо выложить в первой строке абзаца.
6. Использовать табличные формы представления информации (диаграммы, схемы) для иллюстрации важнейших фактов, что даст возможность подать материал компактно и наглядно.
7. Графика должна органично дополнять текст.
8. Выступление с презентацией длится не более 10 минут.

1.9. Методические рекомендации по подготовке к сдаче зачета

Одной из основных форм учета (контроля) успеваемости и знаний обучающихся является зачет.

Зачет – форма итогового контроля, в ходе которого проверяется не только ориентация в предмете, но и знание обучающимся его теоретических основ.

Цель зачета сводится к тому, чтобы завершить курс изучения данной дисциплины, проверить сложившуюся у обучающегося систему знаний и оценить степень ее усвоения. Тем самым зачет содействует решению главной задачи учебного процесса – подготовке высококвалифицированных специалистов.

Обучающиеся сдают зачеты в конце теоретического обучения. К зачету допускается обучающийся, выполнивший в полном объеме задания, предусмотренные в рабочей программе. В случае пропуска каких-либо видов учебных занятий по уважительным или неуважительным причинам обучающийся самостоятельно выполняет и сдает на проверку в письменном виде общие или индивидуальные задания, определяемые преподавателем.

Зачет по теоретическому курсу проходит в устной или письменной форме (определяется преподавателем) на основе перечня вопросов, которые отражают содержание действующей рабочей программы учебной дисциплины. Обучающимся рекомендуется:

- внимательно прочитать вопросы к зачету;
- составить план ответа на каждый вопрос, выделив ключевые моменты материала;
- изучив несколько вопросов, обсудить их с однокурсниками.

Ответ должен быть аргументированным.

Готовиться к зачету необходимо последовательно, с учетом контрольных вопросов. Сначала следует определить место каждого контрольного вопроса в соответствующем разделе темы учебной программы, а затем внимательно прочитать и осмыслить рекомендованные научные работы, соответствующие разделы рекомендованных учебников. При этом полезно делать хотя бы самые краткие выписки и заметки. Работу над темой можно считать завершенной, если обучающийся сможет ответить на все контрольные вопросы и дать определение понятий по изучаемой теме.

Для обеспечения полноты ответа на контрольные вопросы и лучшего запоминания теоретического материала рекомендуется составлять план ответа на контрольный вопрос. Это позволит сэкономить время для подготовки непосредственно перед зачетом за счет обращения не к литературе, а к своим записям.

При подготовке необходимо выявлять наиболее сложные, дискуссионные вопросы, с тем, чтобы обсудить их с преподавателем на обзорных лекциях и консультациях. Нельзя ограничивать подготовку к зачету простым повторением изученного материала. Необходимо углубить и расширить ранее приобретенные знания за счет новых идей и положений. Результат по сдаче зачета объявляется обучающимся, вносится в ведомость.

При получении незачета повторная сдача осуществляется в другие дни, установленные деканатом. Положительные оценки «зачтено» выставляются, если обучающийся усвоил учебный материал, исчерпывающе, логически, грамотно изложив его, показал знания специальной литературы, не допускал существенных неточностей, а также правильно применял понятийный аппарат.

2. Планы практических занятий

Практическое занятие № 1 «Понятия, цели и принципы оценки недвижимости»

План практического занятия

1. Оценочная деятельность и ее роль в системе управления недвижимостью.
2. Принципы, субъекты и объекты оценочной деятельности.
3. Особенности недвижимости как объекта оценки.
4. Правовые основы оценки объектов недвижимости.
5. Условия и виды обеспечения деятельности.
6. Особенности и нормы оценочной деятельности в стандартах оценки.

Основная литература: [1, с. 9-26]; [2, с. 10-46]; [3, с. 14-64].

Вопросы для самопроверки

1. В чем заключается различие в определении недвижимости как объекта оценки в существующих законодательных актах?
2. В чем состоит особенность недвижимости как объекта оценки?
3. В каких целях определяется рыночная стоимость различных объектов недвижимости?
4. Какие виды стоимости могут определяться в процессе оценки?
5. Существует ли взаимосвязь определяемого вида стоимости с целями оценки?
6. Соотношение понятий оценки и оценочной деятельности
7. Назовите принципы, используемые в процессе оценки недвижимости доходным, затратным и сравнительным подходом.
8. Какие этапы насчитывает процесс регулирования оценочной деятельности в РФ, в чем состоит их принципиальное различие?

Задания для самостоятельной работы

1. Составьте схему, систематизирующую виды стоимости, цели, принципы и методы оценки.

2. Кейсы:

Кейс 1. *Определение ограничений, накладываемых на использование зонированием городских территорий.* Целью работы над кейсом является выработка умения студентов работать с документами градостроительного планирования. Студенты разделяются на группы, каждой из которых предлагается проанализировать возможные варианты использования земельных участков в зависимости от расположения земельных участков в той или иной территориальной зоне. Адреса земельных участков выдаются преподавателем или выбираются студентами самостоятельно на основе данных кадастрового учета недвижимости.

Кейс 2. *Определение варианта наилучшего использования объекта недвижимости.* Определите вариант наилучшего использования земельного участка как незастроенного по критериям физической возможности, правовой допустимости, финансовой целесообразности и экономической эффективности. При этом проанализируйте рынок недвижимости по его сегментам (жилая, коммерческая), местоположение земельного участка и его потенциал. Адреса земельных участков выдаются преподавателем или выбираются студентом самостоятельно с использованием данных кадастрового учета и градостроительного зонирования.

Практическое занятие № 2 «Оценка стоимости в системе управления недвижимостью»

План практического занятия

1. Правовой режим объектов оценки
2. Процесс оценки стоимости недвижимости. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки стоимости объекта недвижимости.
3. Основания типизации и уровни группировки.
4. Исследование возможности применения типизации для оценки объектов недвижимости.
5. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости.

Основная литература: [1, с. 9-28]; [2, с. 53-74].

Вопросы для самопроверки

1. По каким признакам сегментируется рынок недвижимости?
2. В чем заключается работа оценщика по сегментации рынка недвижимости?
3. По каким признакам классифицируются объекты недвижимости для целей оценки?
4. К какому классу можно отнести жилье из категории «доступное жилье»?
5. Какие виды сделок с объектами недвижимости существуют?
6. В каком случае сделка признается недействительной?
3. Какие принципы и методы анализа рынка недвижимости используются в российской оценочной практике?

Практические задания:

1. Составьте классификационную таблицу объектов недвижимости.
2. Решить задачи:
Задача 1. Определите классность торгового центра на оживленной автомагистрали, если он имеет следующие характеристики:
 - местоположение – на транспортной артерии, вблизи остановки общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом;
 - качество отделки – недавний год постройки, улучшенная отделка;
 - состояние – в отличном состоянии;
 - парковка – недостаточное количество мест на неохраваемой наземной парковке;
 - концепция здания – единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке.

Задача 2. Вправе ли ФГУП реализовать на аукционе бывший в эксплуатации автомобиль (приобретенный в 2018 г. за 1,7 млн руб.) без заключения оценщика?

Задача 3. Конкурсным управляющим в ходе конкурсного производства было выявлено принадлежащее должнику недвижимое имущество, которое было оценено оценщиком по договору с конкурсным управляющим.

Правомерна ли реализация указанного имущества без проведения повторной оценки имущества, если на дату проведения торгов истек шестимесячный срок с даты оценки

имущества должника и отсутствуют жалобы об использовании такого отчета оценщика?

Практическое занятие № 3 «Оценка эффективности классификации объектов недвижимости»

План практического занятия

1. Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости.
2. Методы оценки объектов недвижимости, основанные на сравнении с объектами-аналогами.
3. Методика оценки эффективности классификации.
4. Апробация методики эффективности классификации объектов недвижимости.

Основная литература: [2, с.79-231].

Вопросы для самопроверки

1. Какие три типа цен наблюдаются на рынке при продаже квартир?
2. Какие факторы влияют на цену и скорость продажи квартир?
3. Как может происходить разделение имущественных прав?
4. Чем отличается ликвидационная стоимость от утилизационной?
5. От каких факторов зависит цена объектов недвижимости?
6. В чем заключается принцип возрастающего и уменьшающегося дохода?
7. Что означает массовая оценка недвижимости?
8. Какая классификация методов оценки объектов недвижимости используется в Российской Федерации?

Практические задания:

Составьте схему шести этапов процесса оценки объектов недвижимости

1. Решить задачу:

Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами:

площадь возводимого здания составляет 2400 кв. м;

удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 550 дол. за 1 кв. м;

аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 4,05 млн дол.

Образец решения:

Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами:

площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м;

удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 500 дол. за 1 кв. м.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 1,35 млн дол.

Решение

1. Затраты на развитие:

$$B = 3000 \text{ кв. м} \times 500 \text{ дол./кв. м} = 1500000 \text{ дол.}$$

2. Оценка стоимости завершеного развития — по аналогии:

$$A = 3000 \text{ кв. м} / 2700 \text{ кв. м} \times 1350000 \text{ дол.} = 15000000 \text{ дол.}$$

3. Оценка допустимых затрат D на приобретение права аренды земельного участка методом остатка:

$$D = A - B;$$

$$D = 1500000 \text{ дол.} - 1500000 \text{ дол.} = 0.$$

Ответ: по условиям задачи застройщик не может выделить никаких средств ($D = 0$) на приобретение права аренды данного земельного участка.

Практическое занятие № 4 «Подходы и методы оценки»

План практического занятия

1. Методологические подходы в федеральных стандартах оценки.
2. Методы статистического моделирования. Статистическая модель стоимости.
3. Метод типового объекта. Моделирование стоимости на основе стоимости типовых объектов.
4. Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости.

Основная литература: [1, с. 43-115]; [2, с. 54-99].

Вопросы для самопроверки

1. Перечислите альтернативные названия сравнительного подхода.
2. Назовите и сформулируйте основные принципы, на которых базируется сравнительный подход.
3. На каком принципе основана корректировка цены аналога по факторам стоимости?
4. В каких случаях целесообразно использовать сравнительный подход?
5. В чем суть корректировки на условия финансирования?
6. Что такое рыночные условия и как делается корректировка цен аналогов на них?
7. Назовите основные методы расчета корректировок.
8. В каких случаях можно применять только качественные методы корректировок (оценки стоимости)?
9. В чем суть методологии оценки точности?
10. Сформулируйте правило округления итогового результата.

Практические задания:

Примерные темы докладов/презентаций:

1. Правовые основы оценки объектов недвижимости.
2. Контроль и регулирование оценочной деятельности.
3. Принципы оценки объектов недвижимости.
4. Подходы и методы оценки объектов недвижимости.
5. Цены и влияющие на них факторы.
6. Виды стоимостей.
7. Затратный подход и методы оценки, составляющие его основу.

8. Доходный подход. Методы расчета ставки капитализации и дисконтированных денежных потоков.

9. Методы расчета рыночной стоимости земельного участка, основанные на доходном подходе.

10. Оценка объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода.

11. Корректировки к цене сопоставимых объектов недвижимости и методы их осуществления.

12. Анализ наиболее эффективного использования земли.

13. Описание оцениваемого объекта недвижимости.

14. Согласование результатов оценки.

15. Оформление результатов оценки объектов недвижимости.

Решить задачи:

Задача 1. Может ли бывший собственник недвижимости обратиться в суд с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости недвижимости?

Задача 2. Между администрацией муниципального образования (арендодателем) и предпринимателем (арендатором) был заключен договор аренды недвижимого имущества. Является ли заключение указанного договора аренды без проведения оценки сдаваемого в аренду имущества основанием для признания его недействительным?

Практическое занятие № 5 «Соответствие классов объектов недвижимости и методов оценки»

План практического занятия

1. Исследование практики применения методов оценки.
2. Требования к договору на проведение оценочных работ и отчету об оценке.
3. Типичные недостатки отчетов об оценке объектов недвижимости.
4. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости.
5. Государственная кадастровая оценка

Основная литература: [1, с. 117-174]; [2, с. 277-307].

Вопросы для самопроверки

1. Что такое рыночная стоимость объекта оценки и как она определяется?
2. Каковы условия передачи в залог права аренды земельного участка?
3. Нужно ли заключать договор в случае безвозмездного пользования имуществом?
4. Какие случаи обязательного проведения оценки?
5. Требования к содержанию договора об оценке
6. Требования к содержанию отчета об оценке
7. Что такое СРО оценщиков и каковы юридические основания их функционирования?

Практические задания:

1. *Решить тест*

1. Объект недвижимого имущества не включает в себя:
а) улучшения земли

- б) правовой статус объекта
- в) земельный участок

2. К ограниченным вещным правам относится:

- а) право наследования
- б) право пользования
- в) право аренды
- г) право собственности

3. Процесс проведения оценки не включает:

- а) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- б) заключение с заказчиком договора об оценке объекта
- в) управление объектом недвижимости

4. Принципиальным отличием земли от внеземельных факторов производства является:

- а) ограниченность
- б) иммобильность
- в) природное начало

5. Изменения, внесенные человеком в землю, обозначаются термином:

- а) улучшения
- б) принадлежности
- в) преобразования
- г) модификации

6. Конечным критерием наилучшего использования недвижимости является:

- а) физическая возможность
- б) юридическая допустимость
- в) экономическая эффективность
- г) финансовая целесообразность

7. Коэффициент использования территории показывает:

- а) отношение площади этажа здания к площади всего здания
- б) отношение площади, занимаемой зданием, к площади земельного участка
- в) отношение площадей этажей здания к площади земельного участка

8. Недвижимость, предназначенная для извлечения дохода путем сдачи в аренду, —

это:

- а) инвестиционная недвижимость
- б) операционная недвижимость
- в) корпоративная недвижимость
- г) коммерческая недвижимость

9. Целью управления операционной недвижимостью является:

- а) увеличение величины чистого дохода
- б) увеличение величины реверсии
- в) оптимизация издержек по содержанию недвижимости

10. Фасилити-менеджмент — это:

- а) управление недвижимостью как инфраструктурой
- б) управление портфелем недвижимости
- в) управление доходной недвижимостью

2. Решить задачи:

Задача 1. По заявлению уполномоченного органа решением арбитражного суда ООО признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев. На пятом месяце у должника было выявлено недвижимое имущество (что послужило основанием для продления на шесть месяцев срока конкурсного производства), однако было установлено, что для оценки недвижимого имущества (разрушенного и заброшенного здания склада, расположенного в другом субъекте РФ), а также восстановления отсутствующих правоустанавливающих документов на земельный участок у должника отсутствуют денежные средства в необходимом размере.

Имеются ли в указанных условиях у арбитражного суда правовые основания не завершить процедуру банкротства, а прекратить по своей инициативе производство по делу о банкротстве?

Задача 2. Организация осуществляет оценочную и кадастровую деятельность. Для внутренних нужд организации необходимо выполнить в отношении принадлежащего ей на праве собственности земельного участка кадастровые работы, результатом которых является межевой план, а также после постановки земельного участка на кадастровый учет провести оценку рыночной стоимости земельного участка.

Вправе ли кадастровый инженер и оценщик, работающие в организации по трудовым договорам, выполнить указанные работы?

Задача 3. В государственном кадастре недвижимости содержатся сведения об определенной в результате государственной кадастровой оценки кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в собственности субъекта РФ.

Впоследствии результаты государственной кадастровой оценки указанного участка были оспорены организацией, собирающейся его приобрести, в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Решением комиссии установлена кадастровая стоимость данного земельного участка в размере его рыночной стоимости.

Позже между данной организацией (покупателем) и уполномоченным органом субъекта РФ (продавцом) был заключен договор купли-продажи указанного земельного участка.

На момент заключения договора сведения о стоимости земельного участка, установленной решением комиссии, еще не были внесены в государственный кадастр согласно ст. 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

На основании каких сведений о кадастровой стоимости должна определяться цена участка в договоре - содержащихся в кадастре недвижимости на момент заключения договора или определенных решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости?

3. Кейс. Защита отчета об оценке стоимости объекта коммерческой недвижимости Цель: формирование навыков и умений выполнения оценочных процедур, расчетов и составления отчета об оценке стоимости объекта оценки. Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы 3-5 чел. Проведение оценки осуществляется студентами самостоятельно до семинарского занятия, отчет об оценке защищается на занятии Итог занятия подводится преподавателем. Каждому студенту, участвовавшему в подготовке, защите и обсуждении отчета об оценке, выставляется оценка в текущий блок в зависимости от качества и степени участия в подготовке, защите и обсуждении презентации