

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное учреждение
высшего профессионального образования
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"
Отделение финансов



УТВЕРЖДАЮ

Проректор
по образовательной деятельности КФУ
Проф. Минзарипов Р.Г.

_____ 20__ г.

Программа дисциплины

Основы оценки стоимости недвижимости БЗ.ДВ.4

Направление подготовки: 080100.62 - Экономика

Профиль подготовки: Финансы и кредит

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: очное

Язык обучения: русский

Автор(ы):

Салахиева М.Ф.

Рецензент(ы):

Бурганова Р.А. , Якупова Н.М.

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий(ая) кафедрой: Якупова Н. М.

Протокол заседания кафедры No ____ от " ____ " _____ 201__ г

Учебно-методическая комиссия Института управления, экономики и финансов
(отделение финансов):

Протокол заседания УМК No ____ от " ____ " _____ 201__ г

Регистрационный No

Казань
2014

Содержание

1. Цели освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля
4. Структура и содержание дисциплины/ модуля
5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения
6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов
7. Литература
8. Интернет-ресурсы
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины/модуля согласно утвержденному учебному плану

Программу дисциплины разработал(а)(и) доцент, к.н. (доцент) Салахиева М.Ф. кафедры антикризисного управления и оценочной деятельности Отделение экономики предприятия, MFSalahieva@kpfu.ru

1. Цели освоения дисциплины

Дисциплина "Основы оценки стоимости 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 у будущих экономистов-оценщиков в области определения рыночной и иных видов стоимости объектов недвижимости.

2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы высшего профессионального образования

Данная учебная дисциплина включена в раздел " Б3.ДВ.4 Профессиональный" основной образовательной программы 080100.62 Экономика и относится к дисциплинам по выбору. Осваивается на 4 курсе, 7, 8 семестры.

Дисциплина "Основы оценки стоимости недвижимости" по профилю "Финансы и кредит" включена в раздел Б3.ДВ4 профессионального цикла дисциплин и относится к дисциплинам по выбору.

Студентами очной формы обучения с нормативным сроком обучения дисциплина "Основы оценки стоимости недвижимости" осваивается на четвертом курсе (7-8 семестр).

Изучению дисциплины "Основы оценки стоимости недвижимости" предшествует освоение следующих дисциплин: "Микроэкономика", "Экономика организаций", "Бухгалтерский учет", "Финансовая математика", "Эконометрика", "Финансовая математика", "Налоги и налогообложение", "Оценка стоимости бизнеса", "Анализ и прогнозирование в оценочной деятельности".

Дисциплина "Основы оценки стоимости недвижимости" способствует освоению следующих дисциплин: "Инвестиции", "Экономический анализ", "Основы оценки стоимости имущества", "Стратегический анализ", "Анализ и оценка рисков".

3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ПК-1 (профессиональные компетенции)	способен осуществлять сбор и анализ данных, необходимых для оценки стоимости недвижимости
ПК-2 (профессиональные компетенции)	способен на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать показатели, необходимые для оценки стоимости объектов недвижимости
ПК-6 (профессиональные компетенции)	способен на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты

В результате освоения дисциплины студент:

1. должен знать:

- понятийный аппарат, позволяющий характеризовать основные категории и процессы рынка недвижимости в целом, и особенности оценки стоимости объектов недвижимости в частности;
- процедуру оценки стоимости недвижимости и её информационное обеспечение;
- особенности, преимущества и недостатки, условия применения доходного, затратного и сравнительного подходов при оценке различных видов стоимости объектов недвижимости;
- основы массовой оценки стоимости недвижимости;
- современные проблемы и тенденции развития рынка недвижимости в Российской Федерации.

2. должен уметь:

- руководствоваться фундаментальными принципами оценочной деятельности при определении стоимости объектов недвижимости;
- проводить анализ рынка недвижимости;
- применять на практике методы оценки недвижимости в рамках доходного, затратного и сравнительного подходов;
- анализировать информацию для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости;
- грамотно составлять отчет об оценке стоимости недвижимости;

3. должен владеть:

- инструментарием анализа и прогнозирования показателей для целей оценки стоимости недвижимости;
- методами оценки стоимости недвижимости на основе доходного, затратного, сравнительного подходов;

4. должен демонстрировать способность и готовность:

- формирования и применения информационной базы оценки стоимости объектов недвижимости;
- публичного представления результатов проведенных исследований;
- практического применения полученных навыков экспертизы отчетов об оценке.

4. Структура и содержание дисциплины/ модуля

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетных(ые) единиц(ы) 144 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины отсутствует в 7 семестре; экзамен в 8 семестре.

Суммарно по дисциплине можно получить 100 баллов, из них текущая работа оценивается в 50 баллов, итоговая форма контроля - в 50 баллов. Минимальное количество для допуска к зачету 28 баллов.

86 баллов и более - "отлично" (отл.);

71-85 баллов - "хорошо" (хор.);

55-70 баллов - "удовлетворительно" (удов.);

54 балла и менее - "неудовлетворительно" (неуд.).

4.1 Структура и содержание аудиторной работы по дисциплине/ модулю
Тематический план дисциплины/модуля

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
1.	Тема 1. Основные понятия оценки стоимости недвижимости	7	1	2	2	0	тестирование устный опрос
2.	Тема 2. Организация процесса оценки недвижимости	7	2	2	2	0	тестирование устный опрос
3.	Тема 3. Анализ рынка недвижимости для целей оценки стоимости недвижимости	7	3	2	4	0	научный доклад презентация
4.	Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости. Методы капитализации	7	4	2	2	0	тестирование устный опрос
5.	Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости	8	1	2	2	0	тестирование устный опрос
6.	Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ	8	2	2	2	0	контрольная работа устный опрос
7.	Тема 7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом	8	3	0	2	0	презентация
8.	Тема 8. Расчет	8	4	2	2	0	тестирование

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
	износа в оценке недвижимости						устный опрос
9.	Тема 9. Оценка стоимости объектов, не завершенных строительством	8	5	2	2	0	контрольная работа
10.	Тема 10. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом	8	6	2	0	0	контрольная работа устный опрос
11.	Тема 11. Массовая оценка недвижимости	8	7	2	2	0	дискуссия реферат
12.	Тема 12. Отчет об оценке объектов недвижимости	8	8	2	4	0	дискуссия презентация
.	Тема . Итоговая форма контроля	8		0	0	0	экзамен
	Итого			22	26	0	

4.2 Содержание дисциплины

Тема 1. Основные понятия оценки стоимости недвижимости

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Сущность объектов недвижимости: понятие недвижимости в отечественном и зарубежном законодательстве. Различия в понятии недвижимости как объекта оценки и в определении Гражданского кодекса РФ. Особенности отнесения материальных объектов к недвижимым. Родовые признаки объектов недвижимости: стационарность, материальность, долговечность функциональные признаки. Система классификаций объектов недвижимости: в зависимости от происхождения, от масштаба, по готовности к использованию, для целей оценки, по целям владения. Цели и принципы оценки недвижимости (основанные на представлениях пользователя, основанные на эксплуатационных характеристиках, связанные с рыночной средой, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования). Основные виды стоимости объектов недвижимости, определяемые в зависимости от целей оценки, зарубежные и отечественные стандарты стоимости.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Сущность объектов недвижимости: понятие недвижимости в отечественном и зарубежном законодательстве. Различия в понятии недвижимости как объекта оценки и в определении Гражданского кодекса РФ. Особенности отнесения материальных объектов к

недвижимым. Родовые признаки объектов недвижимости: стационарность, материальность, долговечность функциональные признаки. Система классификаций объектов недвижимости: в зависимости от происхождения, от масштаба, по готовности к использованию, для целей оценки, по целям владения. Цели и принципы оценки недвижимости (основанные на представлениях пользователя, основанные на эксплуатационных характеристиках, связанные с рыночной средой, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования). Основные виды стоимости объектов недвижимости, определяемые в зависимости от целей оценки, зарубежные и отечественные стандарты стоимости.

Тема 2. Организация процесса оценки недвижимости

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Этапы процедуры оценки недвижимости. Информационное обеспечение оценки недвижимости: внутренние и внешние источники информации (общая и специальная информация). Идентификация объекта недвижимости. Особенности проведения обследования объектов недвижимости в целях оценки их стоимости. Характеристика этапов освидетельствования объекта недвижимости для целей оценки (подготовительные работы, техническое обследование объектов недвижимости, анализ и оформление результатов освидетельствования). Критерии альтернативного использования собственности. Наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Этапы процедуры оценки недвижимости. Информационное обеспечение оценки недвижимости: внутренние и внешние источники информации (общая и специальная информация). Идентификация объекта недвижимости. Особенности проведения обследования объектов недвижимости в целях оценки их стоимости. Характеристика этапов освидетельствования объекта недвижимости для целей оценки (подготовительные работы, техническое обследование объектов недвижимости, анализ и оформление результатов освидетельствования). Критерии альтернативного использования собственности. Наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями.

Тема 3. Анализ рынка недвижимости для целей оценки стоимости недвижимости

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Рынок недвижимости и его субъекты. Специфика рынка недвижимости, варианты его классификации. Функции рынка недвижимости. Ценообразование как одна из основных функций рынка недвижимости. Спрос на недвижимость и ее предложение. Индивидуализация и невзаимозаменяемость спроса на объекты недвижимости. Неэластичность предложения на объекты недвижимости. Специфика взаимодействия спроса и предложения на объекты недвижимости в процессе достижения рыночного равновесия. Ценовые и неценовые факторы спроса и предложения на объекты недвижимости.

практическое занятие (4 часа(ов)):

Рынок недвижимости и его субъекты. Специфика рынка недвижимости, варианты его классификации. Функции рынка недвижимости. Ценообразование как одна из основных функций рынка недвижимости. Спрос на недвижимость и ее предложение. Индивидуализация и невзаимозаменяемость спроса на объекты недвижимости. Неэластичность предложения на объекты недвижимости. Специфика взаимодействия спроса и предложения на объекты недвижимости в процессе достижения рыночного равновесия. Ценовые и неценовые факторы спроса и предложения на объекты недвижимости.

Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости. Методы капитализации **лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Общие характеристики доходной недвижимости. Типы договоров аренды, виды арендных платежей. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью. Потенциальный валовый доход. Действительный валовый доход. Состав операционных расходов. Постоянные и переменные расходы. Чистый операционный доход. Реконструированный отчет о доходах. Условия и ограничения применения метода капитализации доходов. Характеристика этапов процедуры оценки методом капитализации доходов. Метод прямой капитализации и метод капитализации по расчетным моделям. Методы построения коэффициента капитализации: метод рыночной экстракции, метод связанных инвестиций, метод определения коэффициента капитализации с учетом изменения стоимости недвижимости в течение периода владения. Ставка дохода на инвестиции и норма возврата инвестиций. Методы расчета требуемой ставки дохода на инвестиции: метод кумулятивного построения, метод рыночной экстракции. Анализ рисков при оценке недвижимости. Методы определения нормы возврата инвестиций: метод Ринга, метод Инвуда, метод Хоскольда

практическое занятие (2 часа(ов)):

Общие характеристики доходной недвижимости. Типы договоров аренды, виды арендных платежей. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью. Потенциальный валовый доход. Действительный валовый доход. Состав операционных расходов. Постоянные и переменные расходы. Чистый операционный доход. Реконструированный отчет о доходах. Условия и ограничения применения метода капитализации доходов. Характеристика этапов процедуры оценки методом капитализации доходов. Метод прямой капитализации и метод капитализации по расчетным моделям. Методы построения коэффициента капитализации: метод рыночной экстракции, метод связанных инвестиций, метод определения коэффициента капитализации с учетом изменения стоимости недвижимости в течение периода владения. Ставка дохода на инвестиции и норма возврата инвестиций. Методы расчета требуемой ставки дохода на инвестиции: метод кумулятивного построения, метод рыночной экстракции. Анализ рисков при оценке недвижимости. Методы определения нормы возврата инвестиций: метод Ринга, метод Инвуда, метод Хоскольда

Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости **лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Метод дисконтированных денежных потоков при меняющихся во времени доходности и стоимости объекта, сфера применения, этапы оценки. Определение длительности прогнозного периода. Прогнозирование потока доходов. Методы расчета стоимости недвижимости на конец прогнозного периода. Анализ инвестиционных рисков. Расчет ставки дисконта. Виды ставок дисконта, их взаимосвязь с типом денежного потока. Расчет суммарной текущей стоимости доходов от недвижимости за прогнозный период.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Метод дисконтированных денежных потоков при меняющихся во времени доходности и стоимости объекта, сфера применения, этапы оценки. Определение длительности прогнозного периода. Прогнозирование потока доходов. Методы расчета стоимости недвижимости на конец прогнозного периода. Анализ инвестиционных рисков. Расчет ставки дисконта. Виды ставок дисконта, их взаимосвязь с типом денежного потока. Расчет суммарной текущей стоимости доходов от недвижимости за прогнозный период.

Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ **лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Использование техники ипотечно-инвестиционного анализа. Ипотечный кредит, его

виды, роль в инвестиционном процессе. Типичное финансирование, влияние условий финансирования на цену недвижимости. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Анализ условий кредитного договора. Расчет затрат на обслуживание долга. Ипотечная постоянная, коэффициент ипотечной задолженности, коэффициент покрытия долга. Способы финансирования недвижимости, обремененной ипотечным кредитом, при ее перепродаже. Ипотечно-инвестиционный анализ ? традиционная модель. Техника Эллвуда, особенности применения для недвижимости с постоянным и меняющимся доходом. Модель Эллвуда с применением коэффициента покрытия долга.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Использование техники ипотечно-инвестиционного анализа. Ипотечный кредит, его виды, роль в инвестиционном процессе. Типичное финансирование, влияние условий финансирования на цену недвижимости. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Анализ условий кредитного договора. Расчет затрат на обслуживание долга. Ипотечная постоянная, коэффициент ипотечной задолженности, коэффициент покрытия долга. Способы финансирования недвижимости, обремененной ипотечным кредитом, при ее перепродаже. Ипотечно-инвестиционный анализ ? традиционная модель. Техника Эллвуда, особенности применения для недвижимости с постоянным и меняющимся доходом. Модель Эллвуда с применением коэффициента покрытия долга.

Тема 7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом

практическое занятие (2 часа(ов)):

Экономическое содержание затратного подхода. Область применения и ограничения. Основные этапы применения затратного подхода. Понятие затрат на воспроизводство и замещение. Классификация затрат на строительство. Прямые и косвенные затраты ("твердые" и "мягкие"). Методы расчета затрат на строительство здания. Сметный метод. Расчет затрат на воспроизводство зданий и сооружений с использованием Сборников укрупнённых показателей восстановительной стоимости (УПВС) и укрупненных показателей базовой стоимости на виды работ (УПБС ВР). Применение сборников Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве. Подходы к определению предпринимательской прибыли при определении стоимости объекта затратным подходом. Понятия прибыли застройщика (предпринимателя) и строителя (подрядчика).

Тема 8. Расчет износа в оценке недвижимости

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Понятие и виды износа зданий. Оценка накопленного износа объектов недвижимости. Характеристика физического, функционального, внешнего (экономического) износа. Методы расчета устранимого и неустраняемого физического и функционального износа. Расчет внешнего (экономического) износа методом парных продаж и методом капитализации дохода, относимого к изменению внешних условий

практическое занятие (2 часа(ов)):

Понятие и виды износа зданий. Оценка накопленного износа объектов недвижимости. Характеристика физического, функционального, внешнего (экономического) износа. Методы расчета устранимого и неустраняемого физического и функционального износа. Расчет внешнего (экономического) износа методом парных продаж и методом капитализации дохода, относимого к изменению внешних условий

Тема 9. Оценка стоимости объектов, не завершенных строительством

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Виды объектов, не завершенных строительством. Исходная информация и идентификация объектов, не завершенных строительством. Этапы определения рыночной стоимости зданий и сооружений, не завершенных строительством. Сущность коэффициента строительной готовности и методика его определения. Методы

определения величины израсходованных на строительство оцениваемого объекта средств. Определение величины физического износа и стоимости объекта, не завершеного строительством.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Виды объектов, не завершенных строительством. Исходная информация и идентификация объектов, не завершенных строительством. Этапы определения рыночной стоимости зданий и сооружений, не завершенных строительством. Сущность коэффициента строительной готовности и методика его определения. Методы определения величины израсходованных на строительство оцениваемого объекта средств. Определение величины физического износа и стоимости объекта, не завершеного строительством.

Тема 10. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Содержание и ограничения применения сравнительного подхода при оценке недвижимости. Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом. Метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений, метод сравнительного анализа продаж): сбор и обработка рыночной информации, выбор объектов-аналогов, элементов сравнения и единиц сравнения. Определение величин корректирующих поправок, порядок и техника выполнения корректировок цен продаж сравнимых объектов, согласование результатов. Использование для оценки недвижимости сравнительным подходом метода соотнесения цены и дохода (метода валового рентного мультипликатора): расчет показателя дохода, расчет мультипликатора по рыночной информации о ценах сделок и величинах показателя дохода объектов-аналогов, определение стоимости объекта недвижимости умножением показателя дохода объекта оценки на значение мультипликатора. Виды мультипликаторов в оценке недвижимости: валовый рентный мультипликатор, чистый рентный мультипликатор ? области их применения. Использование методов математической статистики в оценке стоимости недвижимости. Практика применения многофакторного корреляционно-регрессионного анализа при оценке стоимости недвижимости сравнительным подходом и обосновании арендных ставок

Тема 11. Массовая оценка недвижимости

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Понятие массовой и индивидуальной оценки недвижимости. Необходимость массовой оценки типовых объектов недвижимости. Структура и функции системы массовой оценки недвижимости. Методы массовой оценки недвижимости, кодирование и линеаризация переменных, моделирование, линейные и гибридные модели. Особенности кодирования состояния объекта и его местоположения. Определение границ зон применения моделей. Применение методов массовой оценки для определения ставок арендной платы и оценки стоимости объектов. Кадастровая стоимость объектов недвижимости.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Понятие массовой и индивидуальной оценки недвижимости. Необходимость массовой оценки типовых объектов недвижимости. Структура и функции системы массовой оценки недвижимости. Методы массовой оценки недвижимости, кодирование и линеаризация переменных, моделирование, линейные и гибридные модели. Особенности кодирования состояния объекта и его местоположения. Определение границ зон применения моделей. Применение методов массовой оценки для определения ставок арендной платы и оценки стоимости объектов. Кадастровая стоимость объектов недвижимости.

Тема 12. Отчет об оценке объектов недвижимости

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Обоснование итоговой величины стоимости объекта недвижимости. Процедура и критерии согласования результатов оценки. Метод экспертных оценок, метод анализа иерархий. Структура и содержание отчета об оценке недвижимости. Требования ФСО №3 к содержанию отчета об оценке. Формулировка задания на оценку, допущений и ограничений. Экспертиза отчета об оценке недвижимости. Виды и порядок проведения экспертизы отчета об оценке.

практическое занятие (4 часа(ов)):

Обоснование итоговой величины стоимости объекта недвижимости. Процедура и критерии согласования результатов оценки. Метод экспертных оценок, метод анализа иерархий. Структура и содержание отчета об оценке недвижимости. Требования ФСО №3 к содержанию отчета об оценке. Формулировка задания на оценку, допущений и ограничений. Экспертиза отчета об оценке недвижимости. Виды и порядок проведения экспертизы отчета об оценке.

4.3 Структура и содержание самостоятельной работы дисциплины (модуля)

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
1.	Тема 1. Основные понятия оценки стоимости недвижимости	7	1	подготовка к тестированию	8	тестирование
				подготовка к устному опросу	6	устный опрос
2.	Тема 2. Организация процесса оценки недвижимости	7	2	подготовка к тестированию	8	тестирование
				подготовка к устному опросу	6	устный опрос
3.	Тема 3. Анализ рынка недвижимости для целей оценки стоимости недвижимости	7	3	подготовка к научному докладу	8	научный доклад
				подготовка к презентации	6	презентация
4.	Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости. Методы капитализации	7	4	подготовка к тестированию	6	тестирование
				подготовка к устному опросу	6	устный опрос
10.	Тема 10. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом	8	6	подготовка к контрольной работе	2	контрольная работа
11.	Тема 11.	8	7	подготовка к	2	дискуссия

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
	Массовая оценка недвижимости			дискуссии		
12.	Тема 12. Отчет об оценке объектов недвижимости	8	8	подготовка к презентации	2	презентация
	Итого				60	

5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения

Освоение дисциплины предполагает использование как традиционных (лекции, практические занятия с использованием методических материалов), так и инновационных образовательных технологий с использованием в учебном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий: презентаций студентами материалов исследований и обсуждений докладов, проведение оценки стоимости объекта недвижимости с подготовкой и защитой отчета об оценке.

6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

Тема 1. Основные понятия оценки стоимости недвижимости

тестирование , примерные вопросы:

Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, кондоминиумы, предприятие в целом как имущественный комплекс ? это определение недвижимого имущества: согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации согласно Федеральному закону ?Об оценочной деятельности в Российской Федерации? № 135-ФЗ и Гражданскому кодексу Российской Федерации согласно Международным стандартам оценки МСО-2000 и Федеральным стандартам оценки №1 согласно Федеральному закону ?Об оценочной деятельности в Российской Федерации? № 135-ФЗ и Федеральным стандартам оценки №1 Определение ?недвижимости? как объекта оценки рассматривается: в Федеральном законе ?Об оценочной деятельности? в Российской Федерации? № 135-ФЗ в Федеральных стандартах оценки №1 в Федеральных стандартах оценки №2 в Федеральных стандартах оценки №3 не рассматривается в нормативных документах в Гражданском кодексе Поскольку предприятие как имущественный комплекс в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации отнесено к недвижимому имуществу (недвижимости), то стоимость всех активов предприятия оценивается: на основе существующей методологии оценки недвижимости. отдельно по каждому активу. При этом методология оценки недвижимости применяется только для определения стоимости основных средств предприятия, оборотные активы оцениваются по их текущей балансовой стоимости. отдельно по каждому активу. При этом методология оценки недвижимости применяется только для оценки земельных участков и физических, осязаемых и не подлежащих

перемещению объектов. К недвижимости с позиции оценки относятся: оборудование электростанции предприятие как имущественный комплекс воздушные суда ветряная мельница Объекты недвижимости отличаются от движимого имущества по следующим родовым признакам: материальность, неподвижность, долговечность, стационарность, высокая стоимость, долговечность, долговечность, стационарность, уникальность, стационарность, долговечность, разнородность, материальность, неподвижность, универсальность, материальность, материальность, высокая стоимость, стационарность, долговечность

устный опрос , примерные вопросы:

1. Сущность объектов недвижимости: понятие недвижимости, родовые признаки и классификация объектов недвижимости 2. Цели и принципы оценки недвижимости 3. Стоимость недвижимости и ее виды

Тема 2. Организация процесса оценки недвижимости

тестирование , примерные вопросы:

Под идентификацией объекта оценки понимают: установление соответствия между документацией на объект и его реальным состоянием установление прав собственности на объект полное юридическое и технико-экономическое описание объекта процесс сбора, обновления и анализа фактических данных о характеристиках земельного участка и улучшений

устный опрос , примерные вопросы:

1.Этапы оценки недвижимости 2.Информационное обеспечение оценки недвижимости 3.Особенности проведения обследования объектов недвижимости в целях оценки их стоимости 4.Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Тема 3. Анализ рынка недвижимости для целей оценки стоимости недвижимости

научный доклад , примерные вопросы:

Обсуждение результатов анализа следующих сегментов рынка недвижимости: г.Казани: 1.Жилая 2.Офисная 3.Торговая 4.Складская 5.Гостиничная

презентация , примерные вопросы:

Презентация на основе современных мультимедийных средств результатов анализа рынка недвижимости г.Казани

Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости. Методы капитализации

тестирование , примерные вопросы:

При определении стоимости детского дошкольного учреждения в процессе согласования результатов оценки наибольший вес необходимо присвоить результату, полученному: доходным подходом затратным подходом сравнительным подходом ?Здание обеспечено всеми необходимыми коммуникациями: тепло-, водо-, электроснабжение, канализация, современная инженерная техника, инфраструктура и паркинг. В долгосрочной аренде собственника находится земельный участок общей площадью 2000 кв.м? - данная информация относится: к специализированной к общей к внутренней Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости не рассматривает вариант: устраивающий конкретного инвестора разрешенный нормами закона экономически целесообразный физически осуществимый Процесс освидетельствования объектов недвижимости проводится в следующей последовательности: Техническое обследование, анализ и оформление результатов, подготовительные работы Подготовительные работы, анализ и оформление результатов, техническое обследование Подготовительные работы, техническое обследование, анализ и оформление результатов

устный опрос , примерные вопросы:

1. Общая характеристика методов доходного подхода. 2. Метод капитализации доходов 3. Капитализация по расчетным моделям 4. Оценка с применением техники остатка

Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости

Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ

Тема 7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом

Тема 8. Расчет износа в оценке недвижимости

Тема 9. Оценка стоимости объектов, не завершающихся строительством

Тема 10. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом

контрольная работа , примерные вопросы:

1. Охарактеризуйте этапы применения метода сравнения продаж. 2. Назовите основные критерии применения метода сравнения продаж, используемые в сравнительном подходе. 3. Рассмотрите основные методы расчета поправок. 4. Сформулируйте особенности количественных и качественных методов расчета и внесения корректировок при применении сравнительного подхода. 5. Расчет величины корректировки по условиям финансирования, если финансирование сделки осуществляется за счет привлечения ипотечного кредита. 6. Обоснуйте ситуации, когда возможно применение метода ВРМ или общего коэффициента капитализации в рамках сравнительного подхода при оценке стоимости объекта недвижимости. 7. Опишите последовательность применения метода валового рентного мультипликатора.

Тема 11. Массовая оценка недвижимости

дискуссия , примерные вопросы:

Обсуждение вопросов, касающихся общей характеристики системы массовой оценки недвижимости в РФ и за рубежом, оценки кадастровой стоимости недвижимости в регионах РФ.

Тема 12. Отчет об оценке объектов недвижимости

презентация , примерные вопросы:

Презентация и защита отчета об оценке объекта недвижимости.

Тема . Итоговая форма контроля

Примерные вопросы к экзамену:

Вопросы к экзамену

1. Характеристика недвижимости как объекта оценки.
2. Родовые признаки объектов недвижимости.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Цели и принципы оценки недвижимости.
5. Характеристика видов стоимости объектов недвижимости.
6. Кадастровая стоимость недвижимости и особенности ее оценки.
7. Инвестиционная стоимость недвижимости и особенности ее оценки.
8. Этапы оценки стоимости недвижимости.
9. Информационное обеспечение оценки недвижимости.
10. Процедура обследования и идентификации объектов недвижимости в целях оценки их стоимости.
11. Анализ наиболее эффективного использования в процессе оценки недвижимости.

12. Специфика и функции рынка недвижимости.
13. Спрос и предложение на рынке недвижимости.
14. Доходный подход к оценке недвижимости: сущность, принципы, информационная база.
15. Характеристика, условия и ограничения метода прямой капитализации в оценке стоимости недвижимости.
16. Характеристика, условия и ограничения метода капитализации по расчетным моделям в оценке стоимости недвижимости.
17. Характеристика, условия и ограничения метода дисконтированных денежных потоков в оценке стоимости недвижимости.
18. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью.
19. Методы построения коэффициента капитализации в оценке стоимости недвижимости.
20. Методы обоснования ставки дисконтирования в оценке стоимости недвижимости.
21. Использование техники ипотечно-инвестиционного анализа в оценке стоимости недвижимости.
22. Традиционная техника ипотечно-инвестиционного анализа.
23. Применение техники Эллвуда в ипотечно-инвестиционном анализе.
24. Сравнительный подход к оценке недвижимости: сущность, принципы, информационная база.
25. Характеристика, условия и ограничения метода сравнения продаж в оценке стоимости недвижимости.
26. Методы определения величин корректирующих поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости.
27. Характеристика, условия и ограничения метода соотнесения цены и дохода в оценке стоимости недвижимости.
28. Виды мультипликаторов в оценке недвижимости и их характеристика.
29. Использование методов математической статистики в оценке стоимости недвижимости.
30. Структура и функции системы массовой оценки недвижимости.
31. Методы массовой оценки недвижимости.
32. Применение методов массовой оценки для определения ставок арендной платы и оценки стоимости объектов.
33. Обоснование итоговой величины стоимости объекта недвижимости.
34. Характеристика метода экспертных оценок при согласовании результатов оценки.
35. Характеристика метода анализа иерархий при согласовании результатов оценки.
36. Структура и содержание отчета об оценке недвижимости.
37. Требования стандартов к содержанию отчета об оценке.
38. Формулировка задания, допущений и ограничений при оценке недвижимости.
39. Виды и порядок проведения экспертизы отчета об оценке недвижимости.
40. Область применения и ограничения затратного подхода.
41. Основные этапы применения затратного подхода.
42. Понятие затрат на строительство: затраты на воспроизводство и замещение.
43. Классификация затрат на строительство. Прямые и косвенные затраты ("твердые" и "мягкие").

44. Как производится расчет затрат на воспроизводство и замещение зданий и сооружений с использованием УПВС, УПБС ВР, Ко-Инвест.
45. Подходы к определению предпринимательской прибыли при определении стоимости объекта затратным подходом.
46. Понятия прибыли застройщика (предпринимателя) и строителя (подрядчика).
47. Дать характеристики физического, функционального, внешнего (экономического) износа.
48. Виды объектов, не завершенных строительством. Исходная информация и идентификация объектов, не завершенных строительством.
49. Этапы определения рыночной стоимости зданий и сооружений, не завершенных строительством.
50. Сущность коэффициента строительной готовности и методика его определения.
51. Методы определения величины израсходованных на строительство оцениваемого объекта средств. Определение величины физического износа и стоимости объекта, не заверщенного строительством.

7.1. Основная литература:

- Оценка недвижимости, Федотова, М.А.;Агуреев, Н.В.;Грязнова, А.Г., 2007г.
Оценка недвижимости, Касьяненко, Т.Г.;Маховикова, Г.А.;Есипов, В.Е.;Мирзажанов, С.К., 2010г.
Оценка недвижимости, Касьяненко, Татьяна Геннадьевна, 2010г.

7.2. Дополнительная литература:

- Оценка стоимости земельных участков, Петров, Владимир Иванович;Федотова, М.А., 2010г.
Оценка стоимости предприятия (бизнеса), Щербаков, Валерий Александрович;Щербакова, Наталья Александровна, 2007г.
Оценка стоимости предприятия (бизнеса), Чеботарев, Николай Федорович, 2009г.
Оценка стоимости недвижимости, Иванова, Е.Н.;Федотова, М.А., 2009г.

7.3. Интернет-ресурсы:

- Бюро оценки labrate.ru - [http://www. labrate.ru](http://www.labrate.ru)
Вестник оценщика appraiser.ru - <http://www. appraiser.ru>
Индикаторы рынка недвижимости - <http://www.irn.ru/>
Некоммерческое партнерство ?Сообщество специалистов-оценщиков ?СМАО? - <http://www.smao.ru/>
Общероссийская общественная организация ?Российское общество оценщиков? - <http://www.srogo.ru>

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины(модуля)

Освоение дисциплины "Основы оценки стоимости недвижимости" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:

Мультимедийная аудитория, вместимостью более 60 человек. Мультимедийная

аудитория состоит из интегрированных инженерных систем с единой системой управления, оснащенная современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов. Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из: мультимедийного проектора, автоматизированного проекционного экрана, акустической системы, а также интерактивной трибуны преподавателя, включающей тач-скрин монитор с диагональю не менее 22 дюймов, персональный компьютер (с техническими характеристиками не ниже Intel Core i3-2100, DDR3 4096Mb, 500Gb), конференц-микрофон, беспроводной микрофон, блок управления оборудованием, интерфейсы подключения: USB, audio, HDMI. Интерактивная трибуна преподавателя является ключевым элементом управления, объединяющим все устройства в единую систему, и служит полноценным рабочим местом преподавателя. Преподаватель имеет возможность легко управлять всей системой, не отходя от трибуны, что позволяет проводить лекции, практические занятия, презентации, вебинары, конференции и другие виды аудиторной нагрузки обучающихся в удобной и доступной для них форме с применением современных интерактивных средств обучения, в том числе с использованием в процессе обучения всех корпоративных ресурсов. Мультимедийная аудитория также оснащена широкополосным доступом в сеть интернет. Компьютерное оборудование имеет соответствующее лицензионное программное обеспечение.

Компьютерный класс, представляющий собой рабочее место преподавателя и не менее 15 рабочих мест студентов, включающих компьютерный стол, стул, персональный компьютер, лицензионное программное обеспечение. Каждый компьютер имеет широкополосный доступ в сеть Интернет. Все компьютеры подключены к корпоративной компьютерной сети КФУ и находятся в едином домене.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "БиблиоРоссика", доступ к которой предоставлен студентам. В ЭБС "БиблиоРоссика" представлены коллекции актуальной научной и учебной литературы по гуманитарным наукам, включающие в себя публикации ведущих российских издательств гуманитарной литературы, издания на английском языке ведущих американских и европейских издательств, а также редкие и малотиражные издания российских региональных вузов. ЭБС "БиблиоРоссика" обеспечивает широкий законный доступ к необходимым для образовательного процесса изданиям с использованием инновационных технологий и соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "ZNANIUM.COM", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС "ZNANIUM.COM" содержит произведения крупнейших российских учёных, руководителей государственных органов, преподавателей ведущих вузов страны, высококвалифицированных специалистов в различных сферах бизнеса. Фонд библиотеки сформирован с учетом всех изменений образовательных стандартов и включает учебники, учебные пособия, УМК, монографии, авторефераты, диссертации, энциклопедии, словари и справочники, законодательно-нормативные документы, специальные периодические издания и издания, выпускаемые издательствами вузов. В настоящее время ЭБС ZNANIUM.COM соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

1. Компьютерные классы с выходом в интернет
2. Аудитории, оборудованные мультимедийными средствами обучения

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и учебным

планом по направлению 080100.62 "Экономика" и профилю подготовки Финансы и кредит .

Автор(ы):

Салахиева М.Ф. _____

" __ " _____ 201 __ г.

Рецензент(ы):

Бурганова Р.А. _____

Якупова Н.М. _____

" __ " _____ 201 __ г.

**Конспект лекций по дисциплине «Основы оценки стоимости
недвижимости».**

Тема 1. Основные понятия оценки стоимости недвижимости

1. Сущность объектов недвижимости: понятие недвижимости, родовые признаки и классификация объектов недвижимости

2. Цели и принципы оценки недвижимости

3. Стоимость недвижимости и ее виды

Статья 130 ГК РФ определяет, что к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам по ГК РФ также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, которые по сути являются движимым имуществом и не являются объектами оценки недвижимости.

К недвижимости ст. 132 ГК РФ также относит предприятие в целом как имущественный комплекс, куда входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие. (Непосредственно к недвижимости относятся лишь земля, здания и сооружения).

В законодательных актах об оценочной деятельности термин недвижимости не содержится, поэтому практикующие оценщики руководствуются международными стандартами, в которых к недвижимости относят землю и все, что неразрывно с ней связано. Оценщики относят недвижимость к реальным инвестиционным инструментам и рассматривают ее как физический объект. Однако важным аспектом при оценке недвижимости является изучение связанных с ней имущественных прав.

Имея в качестве составной части земельный участок, все искусственные постройки (объекты недвижимости) обладают родовыми признаками, которые позволяют отличить их от несвязанных с землей объектов (рис.1).

1. Стационарность, неподвижность – признак характеризует прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования.

2. Материальность – объект недвижимости всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах. Физические характеристики объекта недвижимости

включают данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, окружающей среде, подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте и т.д. Совокупность этих характеристик определяет полезность физического объекта, которая и составляет основу стоимости объекта недвижимости.

3. Долговечность объектов недвижимости практически выше долговечности всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов. Например по СНиПам РФ жилые здания в зависимости от материала основных конструкций (фундамента, стен, перекрытий) подразделяются на 6 групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет. Длительность кругооборота земли при правильном ее использовании бесконечна.

Кроме основных родовых признаков объектов недвижимости можно выделить и частные признаки, которые определяются конкретными показателями в зависимости от вида объектов недвижимости. Невозможно говорить о двух одинаковых квартирах, участках или строениях, так как у них обязательно будут различия в расположении по отношению к другим объектам недвижимости, к инфраструктуре и даже сторонам света, что показывает разнородность, уникальность и неповторимость каждого объекта недвижимости.

Оценка недвижимости может проводиться для следующих **целей**:

- Обязательная оценка в случае вовлечения в сделку объектов недвижимости, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ, муниципальным образованиям (приватизация, передача в качестве вклада в УК юридических лиц либо в доверительное управление, переуступке долговых обязательств...)
- При заключении различного рода сделок с недвижимостью физическими и/или юридическими лицами (купля-продажа, аренда, акционирование, перераспределение имущественных долей, внесение в УК, дополнительная эмиссия акций)
- Оценка земли и зданий для их использования в качестве кредитных обязательств
- Оценка для составления финансовой и бухгалтерской отчетности (уточнение налогооблагаемой базы объектов недвижимости)
- Оценка для страхования объектов недвижимости
- Оценка при антикризисном управлении
- При реализации инвестиционных проектов развития объектов недвижимости
- При исполнении прав наследования, судебного приговора, разрешении имущественных споров.

Принципы оценки объектов недвижимости — это совокупность научнообоснованных и общепринятых методических правил (норм?), на основании

которых определяется влияние воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости в процессе ее функционирования.

Теория стоимости выделяет 4 основных фактора, влияющих на стоимость: полезность, редкость (дефицит), потребность и реальная покупательная способность.

Принципы оценки недвижимости объединены в 4 группы:

1. Принципы, основанные на представлениях пользователя (собственника) о полезности объекта.
2. Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта.
3. Принципы, связанные с рыночной средой.
4. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

СТОИМОСТЬ является оценкой ценности недвижимости сторонами определенной сделки на конкретную дату и отражает рыночный взгляд на будущие выгоды, которые могут быть получены от недвижимости в перспективе.

Стоимость определяется текущими предпочтениями и целями обмена или использования имущества. Поэтому в зависимости от целей оценки и полноты оцениваемых прав на недвижимость стоимость может быть разделена на 2 общие категории: стоимость в обмене как выражение меновой стоимости и стоимость в пользовании как выражение потребительной стоимости.

Общепринятые **стандарты стоимости** в оценке бизнеса представляют собой совокупности требований к оценке.

В зарубежной практике оценки выделяют следующие стандарты стоимости:

- обоснованная рыночная стоимость;
- обоснованная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- внутренняя (фундаментальная) стоимость.

В федеральных стандартах оценки №2 рассматриваются только 4 вида стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая.

Тема 2. Организация процесса оценки недвижимости

1. Этапы оценки недвижимости

2. Информационное обеспечение оценки недвижимости

3. Особенности проведения обследования объектов недвижимости в целях оценки их стоимости

4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Процесс оценки – последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. В процессе проведения оценки недвижимости можно выделить пять последовательных этапов.

Постановка задачи оценки недвижимости

Составление плана и договора на проведение оценочных работ

Сбор, проверка и обработка информации

Определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования

Оценка стоимости объекта недвижимости на основе уместных подходов

Согласование полученных результатов и установление итогового значения стоимости объекта недвижимости

Составление отчета об оценке

При оценке недвижимости должна быть исследована общая и специальная информация. К общей относится информация об экономических, социальных, государственно-правовых, экологических факторах, значительно влияющих на стоимость объекта оценки. К специальным данным относится информация об оцениваемой недвижимости и ее аналогах:

- правоустанавливающие и правозакрепляющие документы и сведения о его обременениях
- данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки
- информация о технических и эксплуатационных характеристиках объекта недвижимости
- проектно-сметная документация и т.д.

Обследованием называется процесс сбора, обновления и анализа фактических данных о характеристиках земельных участков и улучшений, составляющих объект недвижимости. Обследование может проводиться с целью:

- оценки пригодности участков для строительства
- оценки технического состояния зданий и сооружений
- технической инвентаризации и регистрации объектов недвижимости
- оценки стоимости объектов недвижимости.

Обследование для целей оценки стоимости ОН является синтетической формой, сочетающей в себе основные приемы технической экспертизы¹ и паспортизации². По характеру применяемых для этого методов данная форма обследования относится к освидетельствованию объектов и по своему содержанию наиболее близка к паспортизации.

При освидетельствовании данные об объектах формируются оценщиком в процессе анализа документации и по результатам наблюдений визуальными методами. (Более сложные методы со специальными приборами и оборудованием не применяются в оценке).

Освидетельствование для целей оценки состоит из трех этапов:

1. Подготовительные работы заключаются в предварительном ознакомлении с объектом оценки, сборе и анализе исходных документальных материалов, подготовке рабочих материалов для обследования
2. Техническое обследование – сбор фактических данных о характеристиках и текущем состоянии улучшений
3. Анализ и оформление результатов освидетельствования в виде «Технического заключения об освидетельствовании», которое является частью отчета об оценке.

Критерии анализа наиболее эффективного использования.

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям – это:

- ! юридическая допустимость;
- ! физическая осуществимость;
- ! финансовая обеспеченность;
- ! максимальная продуктивность.

Способ наилучшего использования недвижимости может либо

достигаться на основе уже существующих строений, либо предполагать сооружение принципиально новых улучшений, что требует рассмотрения земельного участка как свободного. Исходя из этого оценщики применяют при анализе наилучшего использования недвижимости два приема:

- ! наиболее эффективное использование участка как незастроенного;
- ! наиболее эффективное использование участка как застроенного.

¹ Для решения задач об оценке пригодности участков и технического состояния зданий и сооружений.

² Сбор данных по установленному перечню с целью создания стандартного пакета документации

Существуют следующие основные причины для определения наиболее эффективного вида использования земли как незастроенной:

1. Выделение в стоимости недвижимости стоимости только земельного участка.
2. Использование метода сопоставимых продаж для оценки застроенной земли.
3. Расчет потери в стоимости из-за внешнего устаревания.
4. Оценка реальной стоимости земли в составе объекта недвижимости, который является неоптимальным для данного участка

Тема 3. Анализ рынка недвижимости для целей оценки стоимости недвижимости

Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости: купли-продажи недвижимости, ипотеки, сдачи объектов недвижимости в аренду и т.д. Также существует подход к определению рынка недвижимости как механизма, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы. Профессиональными участниками рынка являются риэлтеры, оценщики ??, дилеры и другие посредники.

Недвижимость является наиболее долговечным товаром из всех существующих и обеспечивает надежность инвестиций, так как стоимость его со временем может возрастать под влиянием различных факторов.

Особенности рынка недвижимости

К СЕМИНАРУ ПОЯСНИТЬ ПО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ !!!

<i>Признак</i>	<i>Характеристика</i>
Локализация	- абсолютная неподвижность - большая зависимость цены от местоположения
Вид конкуренции	- несовершенная, олигополия - небольшое число покупателей и продавцов - уникальность каждого объекта - контроль над ценами ограничен - вступление в рынок требует значительного капитала
Эластичность предложений	- низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается - спрос может быть очень изменчивым
Степень открытости	- сделки носят частный характер - публичная информация, часто неполная и неточная
Конкурентоспособность товара	- во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства - специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей
Условия зонирования	- регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права - большая взаимозависимость частной и других форм

	собственности
Оформление сделок	юридические сложности, ограничения и условия
Стоимость	включает стоимость объекта и связанных с ним прав

Классификация рынков недвижимости

<i>Признак классификации</i>	<i>Виды рынков</i>
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Анализ рынка недвижимости необходим в следующих случаях:

- В процессе оценки стоимости отдельных объектов недвижимости;
- Для определения целесообразности инвестирования в строительство нового объекта недвижимости;
- Для расчета фактических и прогнозных величин уровня риска и доходности вложений в отдельные объекты недвижимости (в процессе управления портфелем недвижимости).

В процессе анализа рынка недвижимости необходимо изучение факторов спроса и предложения недвижимости.

Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости. Методы капитализации

1. Общая характеристика методов доходного подхода.
2. Метод капитализации доходов
3. Капитализация по расчетным моделям
4. Оценка с применением техники остатка

Доходный подход рассматривает стоимость недвижимости как стоимость прав на получение приносимых ею доходов

Последовательность определения стоимости недвижимости в рамках доходного подхода состоит из трех этапов.

На первом этапе составляется прогноз в отношении будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, то есть за время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления.

На втором этапе прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым выражении от первоначальной стоимости (величина реверсии).

На третьем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством одного из методов: прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Прямая капитализация используется, если прогнозируются постоянные или изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если динамика изменения дохода значительна, или эти изменения носят регулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока. (ПРИМЕР с.79 Белокрыс А.М.)

Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентов их преобразования в текущую стоимость.

В целом эти методы можно определить следующим образом:

Метод прямой капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходной недвижимости, основанной на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод ДДП – метод оценки рыночной стоимости доходной недвижимости, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом и не требующих на дату оценки больших

по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. При оценке коэффициента капитализации нет необходимости учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата

При ДДП отдельно учитываются тенденция изменения чистого дохода во времени и анализируются отдельно все составляющие ставки дисконтирования.

Оценка чистого операционного дохода.

Применяется, как правило, следующая классическая последовательность расчета чистого операционного дохода, на основе которой составляется реконструированный отсчет о доходах и расходах.

Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости

1. Сущность метода дисконтирования денежных потоков. Прогнозирование денежных потоков
2. Анализ рисков в оценке недвижимости
3. Методы определения ставки дисконтирования
4. Расчет суммарной текущей стоимости доходов от недвижимости за прогнозный период

Метод ДДП использует операцию дисконтирования как способ капитализации ожидаемых будущих доходов в стоимость. Математически расчет текущей стоимости выглядит следующим образом:

По сравнению с прямой капитализацией, при которой используются одномоментные параметры, этот метод при определенных условиях более предпочтителен, так как требует учета и анализа показателей дохода и капитала за весь инвестиционный (прогнозный) период и остаточной стоимости (реверсии) на конец прогнозного периода.

В случае стабильной экономики прогнозный период может соответствовать среднему времени владения (н-р, 10 лет). Тогда термин реверсия вполне может соответствовать термину «цена перепродажи». На российском рынке недвижимости еще не сложились условия для корректной оценки типичного периода владения и прогнозирования доходов на длительный период. Исходя из потребностей метода и условий его применения, среди российских оценщиков сложилась практика оценивать период владения в диапазоне 3 – 5 лет. В связи с этим и реверсия, как правило, рассматривается как остаточная стоимость в конце прогнозного периода, представляющая

текущую стоимость (на конец прогнозного периода) чистого дохода за период до конца срока экономической жизни.

При прогнозировании будущей стоимости следует учитывать фактор физического разделения недвижимости: земля и улучшения. Земля не подвержена износу и, как правило, со временем ее стоимость растет, или не изменяется, если система землепользования рациональна, а земля используется наиболее эффективным образом. Для строений, помимо всех прочих ценообразующих факторов, наиболее существенным является износ, неизбежно приводящий к потере стоимости.

Прогнозирование денежного потока осуществляется прогнозированием ежегодного темпа роста доходных и расходных компонент денежного потока. Расчеты можно проводить в номинальных и реальных параметрах. Чтобы величина полученной стоимости не зависела от этого выбора, необходимо, чтобы реальному денежному потоку соответствовала реальная ставка дисконтирования, и наоборот. Если выбирается реальный денежный поток, то темп изменения дохода не должен включать инфляционную составляющую, а должен включать прогноз, например, относительно изменений деловой активности, инвестиционной среды и в итоге изменений спроса и предложения. Если выбирается прогноз в номинальных параметрах, то должен учитываться и темп инфляции.

(Например, текущее значение годовой инфляции на рынке недвижимости составляет 10 % и предполагается его сохранение за прогнозный период, а текущее состояние рынка и возможные его изменения позволили оценщику определить величину ежегодного увеличения дохода вследствие роста спроса в 4 %. Тогда номинальный среднегодовой темп изменения дохода ($r_{ном}$) составит:

$$1 + r_{ном} = (1 + r_{ин}) (1 + r_{сн}) = (1 + 0,1) (1 + 0,04) = 1,144$$

Номинальный процент изменения годового дохода составит 14,4 %).

Отправной точкой прогнозов являются имеющиеся договоры аренды недвижимости, как оцениваемой, так и аналогичной на рассматриваемом сегменте рынка недвижимости. Базой для расчета ПВД являются контрактные (определяемые конкретным договором об аренде) и рыночные (типичные для данного сегмента рынка) арендные ставки.

При прогнозе цены продажи в конце периода владения редко предоставляется возможность определить абсолютное значение этой величины. Поэтому целесообразно определять относительное изменение стоимости, опираясь на выявленные тенденции изменения ценообразующих факторов, то есть цена перепродажи определяется как $(1 \pm \Delta) * V$, где Δ - долевое изменение стоимости за период владения, V – первоначальная (текущая) стоимость. Тогда:

$$V = \sum_{i=1}^n \text{NOI}_i / (1 + r)^i + (1 \pm \Delta) * V / (1 + r)^n$$

Определить цену будущей продажи также можно и с использованием метода прямой капитализации, применяя ставку капитализации к последнему доходу периода владения.

Например, недвижимое имущество за первый год приносит чистый доход 20 000 долларов. Нужно определить возможную цену продажи в конце 5 летнего периода исходя из темпа роста дохода на 5 % в год и ставки капитализации для реверсии, равной 20 %.

Решение. Для получения стоимости в конце 5-го года нужно доход за 6-й год разделить на ставку капитализации (доходы в конце года):

$$\text{NOI}_6 = 20\,000 (1 + 0.05)^5 = 25\,526$$

$$\text{FV} = 25\,526 / 0.2 = 127\,630$$

Применимость этого способа оценки величины реверсии ограничивается возможностью прогноза ставки капитализации.

Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ

1. Обоснование параметров ипотечных кредитов
2. Общая модель ипотечно-инвестиционного анализа
3. Ипотечно-инвестиционная модель Эллвуда

Применение традиционной техники ипотечно_инвестиционного анализа позволяет оценивать недвижимость как на основе стоимост_ных показателей, так и без их участия, принимая во внимание только сумму чистого операционного дохода и различные оценочные коэф_фициенты.

I. Традиционная техника ипотечно_%инвестиционного анализа

ст.д ст.д

$$C_n = \text{ИК} + (\text{ЧОД} - \text{РОД}) |PVA|_n + (C_n/n - \text{ИК}_n) |PV|_n,$$

где: C_n — стоимость недвижимости;

ИК — ипотечный кредит;

ЧОД — чистый операционный доход;

РОД — расходы по обслуживанию долга;

C_n/n — цена перепродажи в конце анализируемого периода;

ИК_n — остаток долга по ипотечному кредиту на конец анализи_руемого периода;

PVA — фактор текущей стоимости аннуитета (колонка № 5 таб_лиц с ежегодным начислением процента);

PV — фактор текущей стоимости (колонка № 4 тех же таблиц);

ст.д — ставка дохода на собственный капитал;

n — анализируемый период.

II. Оценка недвижимости, обремененной ранее полученным ипотечным кредитом

$$C_n = \text{ИКо} + (\text{ЧОД} - \text{РОД}) |PVA|_n + (C_n/n - \text{ИК}_n) |PVA|_n,$$

где ИКо — остаток долга на дату оценки

ИК_n — остаток долга на дату перепродажи с учетом срока, отде_

ляющего дату получения кредита от даты оценки.

Тема 7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом

Применение затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания.
2. Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора).
3. Расчет выявленных видов износа.
4. Оценка рыночной стоимости земельного участка.
5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Восстановительная стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается в текущих ценах как нового (без учета накопленного износа.) и соотнесенная к дате оценки.

Она может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Выбор расчета указанных стоимостей требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристик и т.д.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Прямые затраты – затраты, непосредственно связанные со строительством.

К ним относятся:

- Стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
- Заработная плата рабочих;
- Стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерных сетей;
- Стоимость коммунальных услуг;
- Стоимость доставки и хранения материалов и пр.

Косвенные затраты – затраты, не относящиеся непосредственно к строительству:

- Стоимость инвестиций в землю;
- Гонорара проектно-сметным организациям;
- Маркетинговые, страховые и рекламные расходы и другие затраты.

К косвенным расходам относят и накладные расходы.

Накладные расходы – денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания.

Прибыль застройщика (инвестора) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- Метод сравнительной единицы;
- Метод разбивки по компонентам;
- Метод количественного обследования.

Тема 8. Расчет износа в оценке недвижимости

1. Сущность износа в оценке недвижимости
2. Методы оценки накопленного износа
3. Методы расчета физического износа зданий
4. Определение величины функционального износа
5. Методы оценки внешнего износа

1. Сущность износа в оценке недвижимости

С позиции оценки недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. То есть износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ – это потеря стоимости зданий из-за утраты заданных потребительских свойств в результате их эксплуатации или по естественным причинам.

Функциональный износ представляет потерю стоимости здания в результате его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Внешний износ – уменьшение стоимости здания или объекта собственности в результате отрицательного воздействия изменений внешней среды. Локальная

закрепленность объекта ставит в еще большую зависимость собственников или арендаторов от неподконтрольных внешних угроз.

В мировой оценочной практике износ определяется тремя классическими методами:

- Сравнения продаж
- Метод срока службы (эффективного возраста)
- Метод разбиения

Тема 9. Оценка стоимости объектов, не завершенных строительством

1. Этапы определения рыночной стоимости зданий и сооружений, не завершенных строительством

2. Сущность коэффициента готовности и методика его определения

3. Определение стоимости зданий и сооружений, не завершенных строительством с учетом физического износа

При оценке рыночной стоимости не завершенных строительством специализированных зданий и сооружений (у которых невозможно изменить функциональное назначение) возможно использование в основном затратного подхода.

Рыночную стоимость не завершенных строительством зданий с универсальными объемно-планировочными и конструктивными решениями может быть определена как с применением затратного, так и доходного подходов.

Этапы определения рыночной стоимости зданий и сооружений, не завершенных строительством:

1. Идентификация объектов оценки

- По правам собственности
- Определение отраслевой принадлежности объекта
- Классификация его с точки зрения отнесения к объектам специализированной и доходной недвижимости
- Выявление проектной документации и даты ее утверждения
- Определение даты начала и фактического прекращения строительства, степени завершенности строительства в целом и по отдельным конструктивным элементам

2. Сбор и обобщение информации, необходимой для проведения оценки

Рассматривается вся совокупность исходно-разрешительной документации и сроки ее действия, сведения о потребляемой годовой мощности в части электро-, водо- и газоснабжения (для определения возможности изменения функционального назначения

объекта). Если отсутствует проектная документация, то производится обмер геометрических размеров конструкций объекта, как правило, по наружным габаритам. Описание всех конструктивных систем здания.

3. Рассчитывается рыночная стоимость объекта:

- определяется восстановительная стоимость объекта (ВС) в соответствии с действующими нормативными документами (методом укрупненных показателей по справочникам);

- определяется коэффициент строительной готовности (K_r) как отношение суммы всех денежных средств, израсходованных на сооружение объекта недвижимости, включая затраты на строительство и получение исходно-разрешительной документации, к восстановительной стоимости объекта;

- рассчитывается величина сопутствующих затрат (СЗ), необходимая для получения нового комплекта исходно-разрешительной документации (если истек срок действия старой), затраты на маркетинг, рекламу, содержание компании-девелопера, стоимость привлекаемых кредитных ресурсов;

- определяется стоимость строительства (СС) умножением восстановительной стоимости на коэффициент строительной готовности с учетом сопутствующих затрат и предпринимательской прибыли ($СС = ВС \cdot K_r + СЗ + \text{Прибыль}$);

- по результатам строительно-технической экспертизы определяется величина физического износа (ФИ);

- рыночная стоимость объекта, не заверенная строительством определяется как разность между стоимостью строительства и величиной физического износа (СС-ФИ).

В рамках доходного подхода используется метод дисконтирования денежных потоков. При этом учитываются сроки завершения строительства и связанные с этим затраты, в ставке дисконта дополнительно учитываются риски, связанные с доведением объекта до готовности.

Тема 10. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости

1. Содержание сравнительного подхода при оценке недвижимости
2. Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом
3. Корректировки и методы определения величин поправок

Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода .

Основными критериями сегментирования рынка недвижимости по объектам являются[2]:

- 1) права собственности на недвижимость;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия и время продажи;
- 4) местоположение;
- 5) физические характеристики.

Права собственности. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

Условия финансирования сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

Условия продажи и время продажи. Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время продажи - один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Местоположение - необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта.

Физические характеристики объекта недвижимости - размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Классификация вводимых поправок в сравнительном подходе при оценке объекта недвижимости основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент [9, с. 190; 8, с. 74].

К процентным поправкам можно отнести поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки:

а) денежные поправки, к единице сравнения (1га, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которой оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка.

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, статистическими методами;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которой оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Для расчета и внесения стоимостных поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
«Казанский (Приволжский) федеральный университет»

Институт управления, экономики и финансов

Кафедра антикризисного управления и оценочной деятельности

УТВЕРЖДАЮ
Проректор
по образовательной деятельности

_____ **Р.Г. Минзаринов**
« ____ » _____ 20 ____ г.
МП

Методическая разработка

по дисциплине «Основы оценки стоимости недвижимости»

для проведения семинарских, практических занятий и самостоятельной работы студентов

ФГОС ВПО третьего поколения

цикл профессиональный

Направление 080100.62
Профиль
Квалификация (степень)

Экономика

Финансы и кредит

бакалавр

Принята на заседании кафедры антикризисного управления и оценочной деятельности
(протокол № ____ от «24 » июня 2013г.)

Заведующий кафедрой

Якупова Н.М.

Утверждена Учебно-методической комиссией института

(протокол № ____ от «__» _____ 201_г.)

Председатель комиссии

Хайруллин И.Г.

Казань 2014

Методическая разработка составлена в соответствии с требованиями
ФГОС ВПО третьего поколения.

Составители: к.э.н., доцент Салахиева М.Ф.

к.т.н., доцент Сабитов Л.С.

Рецензенты: д.э.н., профессор Якупова Н.М.

к.э.н., доцент Бурганова Р.А.

1. Основные понятия оценки стоимости недвижимости
2. Организация процесса оценки недвижимости
3. Анализ рынка недвижимости для целей оценки стоимости недвижимости
4. Доходный подход к оценке недвижимости
5. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости
6. Ипотечно-инвестиционный анализ
7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом
8. Расчет износа в оценке недвижимости
9. Оценка стоимости объектов, не завершенных строительством
10. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости
11. Массовая оценка недвижимости
12. Отчет об оценке объектов недвижимости

Список литературы

Приложения

Введение

Учебная дисциплина «Основы оценки стоимости недвижимости» нацелена на получение студентами знаний в области теоретических и практических аспектов современной методологии оценки стоимости объектов недвижимости.

Настоящая методическая разработка составлена в соответствии с программой дисциплины «Основы оценки стоимости недвижимости» и предназначена для проведения семинарских и практических занятий, а также для организации самостоятельной работы студентов. Методическая разработка включает: вопросы для обсуждения, практические задачи, контрольные вопросы, тестовые задания и задания для самостоятельной работы студентов, сценарии интерактивных занятий, список рекомендуемой литературы. Семинарские занятия по дисциплине «Основы оценки стоимости недвижимости» проводятся с целью закрепления студентами лекционного материала, решения задач и проверки выполнения заданий для самостоятельной работы (предполагают выступление студентов с представлением презентации или раздаточного материала). Уровень усвоения студентами изучаемой темы проверяется на основе ответов на контрольные вопросы и задания, решение которых требует дополнительного изучения материала в соответствии с предложенными заданиями для самостоятельной работы и рекомендуемой литературой.

Контроль за выполнением практических заданий и заданий для самостоятельной работы в ходе изучения дисциплины осуществляется преподавателем выборочно, по его усмотрению. Результаты выборочного контроля учитываются преподавателем при оценке текущей успеваемости студента.

Тема 1. Основные понятия оценки стоимости недвижимости (1 занятие)

Вопросы для обсуждения

1. Сущность объектов недвижимости: понятие недвижимости, родовые признаки и классификация объектов недвижимости
2. Цели и принципы оценки недвижимости
3. Стоимость недвижимости и ее виды

Контрольные вопросы

1. Сформулируйте определение недвижимости и объясните противоречия определения «недвижимого имущества» в Гражданском кодексе РФ и в оценочной практике.
2. Раскройте сущностные характеристики объектов недвижимости.
3. Охарактеризуйте основные элементы предприятия как особого объекта недвижимости.
4. Рассмотрите ситуации проведения независимой оценки стоимости недвижимости.
5. Раскройте содержание основных принципов оценки недвижимости.
6. Рассмотрите классификацию объектов недвижимости.
7. Рассмотрите основные ценообразующие факторы на рынке недвижимости.
8. Охарактеризуйте виды стоимости объектов недвижимости. Рассмотрите варианты определения вида стоимости в соответствии с возможными целями и задачами оценки

Задания для самостоятельной работы:

1. Опишите стадии жизненного цикла объекта недвижимости.
2. Представьте классификации коммерческих объектов недвижимости в западной и отечественной практике.

3. Подготовьте примеры по всем принципам оценки объектов недвижимости.

Рекомендуемая литература

1. Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255
4. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
5. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006
6. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А.– 2-е изд., перераб.и доп. - М: Финансы и Статистика, 2007.- 560 с.
7. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г.Касьяненко, Г.А.Маховикова, В.Е.Есипов, С.К.Мирзажанов. – М.:КНОРУС, 2010. – 752 с.
8. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. А.А. Варламова. - М.: Форум, 2010. - 288 с. <http://znanium.com/>

Тема 2. Организация процесса оценки недвижимости (1 занятие)

Вопросы для обсуждения

- 1.Этапы оценки недвижимости
- 2.Информационное обеспечение оценки недвижимости
- 3.Особенности проведения обследования объектов недвижимости в целях оценки их стоимости
- 4.Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Контрольные вопросы:

1. Опишите этапы оценки стоимости объектов недвижимости.
2. Охарактеризуйте особенности работы оценщика при освидетельствовании объекта оценки.
3. Рассмотрите подробно ключевые условия, которые должны содержаться в договоре об оценке.
4. Охарактеризуйте источники внешней и внутренней информации, используемые при оценке объектов недвижимости.
5. Рассмотрите ситуации, когда при проведении оценки объектов недвижимости требуется анализ наиболее эффективного использования (НЭИ). В каких случаях данный анализ не требуется?
6. Объясните установленную последовательность проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.
7. Если существующее использование отлично от варианта наиболее эффективного использования, как это повлияет на дальнейшую оценку объекта недвижимости?
8. Охарактеризуйте методы анализа наиболее эффективного использования.

Практические задания

Определить наиболее эффективное использование земельного участка с расположенным на нем зданием административного назначения, построенным с использованием современных строительных технологий, находящегося в центральной части города.

Для определения НЭИ земельного участка как условно свободного отобраны три вида функционального использования, удовлетворяющие критериям НЭИ (кроме максимальной стоимости): офисный центр, супермаркет, гостиница. Ставка капитализации определяется с построением нормы возмещения (of) для здания методом Ринга (здания 1-й группы капитальности; срок физической жизни составляет 150 лет).

Для определения НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями с учетом характеристик существующего здания также отобраны три вида функционального использования, удовлетворяющие критериям НЭИ (кроме максимальной стоимости): офисный центр, учебный центр, гостиница. Ставка капитализации применительно к существующему зданию для выбранных вариантов определяется с построением нормы возмещения (of) для здания методом Инвуда, при этом прогнозируется удорожание объекта за прогнозный пятилетний период на 30%.

Исходные данные для каждого варианта представлены в таблице 1.

Таблица 1

Исходные данные для расчета НЭИ

№ п/п	Показатель	Варианты использования			
		Офисный центр	Гостиница	Супермаркет	Учебный центр
1	Потенциальный валовый доход ЗД), руб.	375 000	400 000	360 000	380 000
2	Коэффициент использования	0,90	0,85	0,95	0,90
3	Коэффициент эксплуатационных расходов	0,5	0,6	0,55	0,40
4	Восстановительная стоимость здания с учетом прибыли застройщика, тыс.руб. (для НЭИ земельного участка как условно свободного)	1 800	1 750	1 720	-
5	Дополнительные капитальные вложения, тыс.руб (для НЭИ объекта как улучшенного)	150	200	-	180
6	Ставка дохода (дисконтирования), %	20	21	19,5	19

Задания для самостоятельной работы:

1. В соответствии со стандартным порядком представьте описание какого-либо здания (на усмотрение студента) как объекта оценки.
2. Схематично представьте алгоритм оценки недвижимости.
3. Выясните, какими источниками внешней информации должен и (или) может воспользоваться оценщик, если оцениваемый объект жилой недвижимости находится на территории Республики Татарстан.

Рекомендуемая литература

1. Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254
5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010г. №508
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
8. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006
9. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А.– 2-е изд., перераб.и доп. - М: Финансы и Статистика, 2007.- 560 с.
10. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г.Касьяненко, Г.А.Маховикова, В.Е.Есипов, С.К.Мирзажанов. – М.:КНОРУС, 2010. – 752 с.
11. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. А.А. Варламова. - М.: Форум, 2010. - 288 с. <http://znanium.com/>

Тема 3. Анализ рынка недвижимости для целей оценки стоимости недвижимости (2 занятия)

Семинар в интерактивной форме.

Форма проведения - презентация на основе современных мультимедийных средств результатов анализа рынка недвижимости г.Казани.

Цель настоящей работы заключается в освоении студентами методических основ и приобретении практических навыков по проведению анализа рынка недвижимости в процессе оценки стоимости недвижимости.

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы – 3-4 чел.

Проведение анализа осуществляется студентами самостоятельно до начала занятия. Результаты анализа представляются в электронном виде (в виде презентации), а также в печатном виде.

На занятии производится презентация в формате MS Power Point и обсуждение результатов проведенного анализа.

Выполнение данного задания предусматривает проведение анализа следующих сегментов рынка недвижимости:

1. Жилая
2. Офисная
3. Торговая
4. Складская
5. Гостиничная

Каждый сегмент рынка должен быть проанализирован по состоянию на текущее время выполнения работы.

Итог занятия подводится преподавателем. Каждому студенту, участвовавшему в подготовке, защите и обсуждении презентации, выставляется две оценки в текущий блок: первая - оценивается работа всей подгруппы (у всех членов подгруппы балл одинаковый), вторая – индивидуальная оценка в зависимости от качества и степени участия студента в подготовке, защите и обсуждении презентации.

Результаты проведенного анализа рынка недвижимости должны быть оформлены в формате А4 и сданы преподавателю. Обязательно наличие:

- титульного листа, содержащего наименование ВУЗа, кафедры, название работы, номер группы, состав подгруппы, фамилию проверяющего;

- содержания работы, которое включает подробное раскрытие следующих пунктов:

1) общую характеристику рассматриваемого сегмента, признаки классификации и критерии отнесения объектов к тому или иному классу (типу, виду, категории);

2) основные показатели по классам (типам, видам, категориям) с учетом местоположения:

- уровень цен (средняя цена, максимальная-минимальная), руб./кв.м. Здесь должны быть отдельно рассмотрены цена предложения по продаже и цена аренды;

- величина фактической доходности (%);

- соотношение спроса и предложения (отдельно аренда и продажа);

- степень насыщенности рынка (высокая-низкая);

3) оценку уровня риска по основным источникам риска (высокий.- низкий) в целом по сегменту, охарактеризовать источники риска для каждого подсегмента;

4) оценку степени ликвидности (высокая-низкая), факторы, ее определяющие;

5) определение основных тенденций и перспектив развития, потенциала роста доходности, обоснование наиболее привлекательного подсегмента, оценку привлекательности сегмента в целом (высокая, низкая, средняя) в целях инвестирования.

Систематизация материалов должна быть представлена с обязательным указанием использованного источника.

При защите выполненной работы раздаточный материал должен содержать все основные показатели и выводы в форме таблицы 1.

Таблица 1

Результаты анализа инвестиционной привлекательности рынка _____
недвижимости

Характеристика	Класс А	Класс В	Класс С	Класс Д
Уровень цен, руб./кв.м: продажа аренда				
Фактическая доходность, %				
Соотношение спроса и предложения				
Степень насыщенности рынка				
Ключевые факторы риска				
Степень ликвидности				
Потенциал роста доходности				
Наиболее привлекательный подsegment				
Основные тенденции и перспективы развития сегмента				

Источники информации:

- 1) интернет-ресурс <http://irn.ru/>
- 2) интернет-ресурс <http://tatre.ru/>
- 3) интернет-ресурс <http://www.reportal.ru/>
- 4) интернет-ресурс <http://www.kazned.ru/>
- 5) публикации в средствах массовой информации.

Задания для самостоятельной работы

1. Представьте графически и опишите процесс достижения рыночного равновесия на рынке недвижимости. Каким образом данная модель влияет на управление портфелем недвижимости?
2. Сформулируйте особенности инвестиций в объекты недвижимости.
3. Дайте сравнительную характеристику инвестиционной привлекательности недвижимости для профессиональных и институциональных инвесторов.

4. Изучите последние результаты анализа рынка жилой или коммерческой недвижимости, представленные на сайте www.irn.ru. Выделите основные этапы проведения анализа рынка недвижимости. Какие ключевые факторы спроса и предложения влияют на рассматриваемый сегмент рынка в настоящее время?

Рекомендуемая литература

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. – СПб: Питер, 2004. – Глава 2, стр. 258-279.
2. Белых Л.П. Управление портфелем недвижимости: Учебное пособие.– М.:ИНФРА-М, 2008. – Глава 1.
3. Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – Стр. 33-47.
4. Цогоев А. Как инвестировать в недвижимость. – 2-е изд., доп. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2006. – Глава 2,3.
5. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие. - Ростов н/Д: Феникс, 2002. – Стр. 11-19.

Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости. Методы капитализации (1 занятие)

Вопросы для обсуждения

5. Общая характеристика методов доходного подхода.
6. Метод капитализации доходов
7. Капитализация по расчетным моделям
8. Оценка с применением техники остатка

Контрольные вопросы:

1. Сформулируйте условия и ограничения применения методов капитализации доходов.

2. Охарактеризуйте показатели, рассчитываемые при составлении реконструированного отчета о доходах.

3. Проанализируйте экономическое содержание показателей чистый операционный доход и чистый доход. Какой из показателей корректнее использовать в методе прямой капитализации?

4. Охарактеризуйте основные методы определения коэффициента капитализации: с учетом возмещения капитальных затрат, метод связанных инвестиций, метод рыночной экстракции (анализа рыночных аналогов).

5. Рассмотрите особенности применения техники остатка для земли, здания, собственности в целом.

Практические задания

1. Договор чистой аренды заключается на 5 лет, при условии ежегодных авансовых платежей в размере 30 000 руб. Ставка дохода 12 %. В конце 5 года недвижимость может быть реализована за 800 000 руб. по ставке дисконта 15 %. Определите максимальную цену недвижимости сегодня.

2. Чистый доход, приходящийся на офисное здание с оставшимся сроком экономической жизни 8 лет, составляет 20 000 долл. за первый год. Ставка доходности оценивается в 15 %. Какова стоимость здания, если к концу срока экономической жизни оно полностью обесценивается?

3. Собственник полагает, что сможет продать свою квартиру через 3 года за 30 000 долл. Какова должна быть сегодняшняя стоимость квартиры, чтобы после продажи получить доход в 18 % ежегодно?

4. Инвестор рассчитывает перепродать объект недвижимости через 7 лет за 100 000 долл. Какова максимальная сумма, которую он может предложить продавцу, если доходность на данном сегменте рынка недвижимости не превышает 15 %?

5. Определить стоимость объекта, если инвестор предполагает формирование фонда возмещения исходя из допущения Хоскольда. В настоящий момент вложения в данный объект недвижимости предполагают

ежегодный 17%-ный доход в 5 000 долл. в течение 3 лет (безрисковая ставка составляет 6%).

6. Недвижимость приносит 5 000 долл. чистого дохода. Предполагается, что к моменту продажи через 8 лет ее стоимость увеличится на 30 %. Ставка дисконтирования для подобных объектов составляет 13 %. Рассчитать стоимость недвижимости исходя из допущения Инвуда (безрисковая ставка составляет 6%).

7. Известно, что приобретение объекта недвижимости финансируется с привлечением заемных средств, при этом коэффициент ипотечной задолженности составляет 45 %, ипотечная постоянная - 11 %. Определить значение общего коэффициента капитализации, если собственник вложил в покупку 810 000 руб. собственных средств и ожидает ежегодный доход на собственный капитал не менее 60 000 руб.

8. Рассчитать ставку капитализации по коммерческому объекту недвижимости методом анализа рыночных аналогов, если известна следующая информация о недавно совершенных сделках с аналогичными объектами (таблица 3):

Таблица 3

Информация по объектам-аналогам

	Показатель	Пушкина, X	Левобулачная, Y	Островского,Z	Луковского,R
1	Цена продажи,руб.	7 000 000	5 450 000	4 500 000	6 300 000
2	Чистый операционный доход, руб./год	800 000	650 000	638 500	730 000
3	Весовой коэффициент(с т.зр. оценщика)	0,4	0,1	0,2	0,3

9. Составить реконструированный отчет о доходах и расходах по данным, представленным ниже, а также определить стоимость объекта коммерческой недвижимости с учетом ставки капитализации, определенной в задачах 7 и 8.

Арендная ставка, рассчитанная на основании информации о среднерыночных арендных ставках по г. Казани, с учетом

месторасположения составляет 800 рублей за м² в месяц без НДС и эксплуатационных расходов.

Для оцениваемого помещения коэффициент недоиспользования определяется из расчета того, что арендодатель тратит один месяц на поиск арендатора. Поскольку арендные платежи вносятся заранее (авансовыми платежами), в связи с этим, коэффициент сбора платежей (K_c) принимается равным 1,0.

В качестве расходов собственника зданий учесть:

- расходы на управление недвижимостью составляют около 10% от действительного валового дохода;

- коммунальные платежи составляют 22 % от действительного валового дохода.

10. Для оценки свободного земельного участка выбран близкорасположенный аналогичный земельный участок с недавно построенным зданием. Объект приносит 22 000 долл. чистого операционного дохода в год. Норма доходности на инвестиции подобных объектов составляет 14 %, срок экономической жизни здания 60 лет. Затраты на строительство здания составили 120 000 долл. Фонд возмещения должен формироваться исходя из прямолинейной потери стоимости и неизменной стоимости земли.

11. Из сопоставимых продаж определена стоимость земельного участка в 11 500 долл. Объект недвижимости приносит 22 000 годового чистого дохода. Ставка дисконтирования (норма прибыли) определена в размере 16%. Оставшийся срок жизни здания – 25 лет. Норма возврата для здания формируется по линейной схеме. Определить стоимость объекта недвижимости.

Задания для самостоятельной работы:

1. Изучите особенности заключения договора аренды здания или сооружения.

2. Охарактеризуйте факторы, влияющие на величину арендной ставки по жилой и коммерческой недвижимости г.Казани.
3. Подготовьте схему применения различных техник остатка и представьте их сравнительный анализ.

Рекомендуемая литература

1. Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611
6. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: Учебное пособие / С.В. Грибовский – СПб: Питер, 2001.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
8. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости: Учеб-практ. пособие/А.В.Каминский, Ю.И.Страхов, Е.М.Трейгер – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004
9. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А.– 2-е изд., перераб.и доп. - М: Финансы и Статистика, 2007.- 560 с.
10. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г.Касьяненко, Г.А.Маховикова, В.Е.Есипов, С.К.Мирзажанов. – М.:КНОРУС, 2010. – 752 с.
11. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. А.А. Варламова. - М.: Форум, 2010. - 288 с. <http://znanium.com/>
12. Найденов Л.И. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: Учеб.пособие / Л.И.Найденов. – Казань: Изд-во «Познание» Инстиута экономики, управления и права, 2009. – 208с.

13. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело, 1995.

14. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебное пособие – М.: РИО Мособлуниверситета, 1994.

Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости(1 занятие)

Вопросы для обсуждения

1. Сущность метода дисконтирования денежных потоков. Прогнозирование денежных потоков
2. Анализ рисков в оценке недвижимости
3. Методы определения ставки дисконтирования
4. Расчет суммарной текущей стоимости доходов от недвижимости за прогнозный период

Контрольные вопросы:

1. Каковы условия применения метода дисконтированных денежных потоков при оценке объектов недвижимости?
2. Как осуществляется прогнозирование доходов при оценке объектов недвижимости.
3. Что понимается под реверсией и как она рассчитывается?
4. В случае заключения договора с фиксированной арендной ставкой целесообразно использовать метод капитализации или метод дисконтирования денежных потоков?

Практические задания:

1. В процессе обоснования наиболее эффективного использования земельного участка оценщик остановился на двух вариантах: строительство офисного здания полезной площадью 500 кв.м и строительство торгового центра полезной площадью 750 кв.м. Расходы по строительству офисного здания составят 3,5 млн. долл., расходы по строительству торгового центра –

3 млн. долл. Предполагается, что стоимость офисного здания будет расти на 4 % в год в течение пятилетнего периода владения, а стоимость торгового центра – на 3 % в год. Ожидаемая норма дохода по офисному зданию и торговому центру 16 % и 19 % соответственно. Определите наиболее эффективное использование земельного участка исходя из следующих прогнозов (таблица 4).

Таблица 4

Прогноз чистого операционного дохода по вариантам ННЭИ

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Офисное здание, долл.	350 000	355 000	365 000	372 000	377 000
Торговый центр, долл.	400 000	410 000	416 000	420 000	425 000

Задания для самостоятельной работы:

1. Составьте прогноз денежного потока от эксплуатации объекта жилой недвижимости и определите ее текущую рыночную стоимость
2. Опишите особенности применения метода выделения при определении ставки дисконтирования
3. Рассмотрите основные виды рисков, наиболее актуальных для инвестиций в недвижимость. Представьте собственную оценку рисков для торговой, офисной, промышленной и жилой недвижимости г. Казани или Республики Татарстан на текущую дату.

Рекомендуемая литература

1. Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611

6. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: Учебное пособие / С.В. Грибовский – СПб: Питер, 2001.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
8. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости: Учеб-практ. пособие/А.В.Каминский, Ю.И.Страхов, Е.М.Трейгер – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004
9. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А.– 2-е изд., перераб.и доп. - М: Финансы и Статистика, 2007.- 560 с.
10. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г.Касьяненко, Г.А.Маховикова, В.Е.Есипов, С.К.Мирзажанов. – М.:КНОРУС, 2010. – 752 с.
11. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. А.А. Варламова. - М.: Форум, 2010. - 288 с. <http://znanium.com/>
12. Найденов Л.И. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: Учеб.пособие / Л.И.Найденов. – Казань: Изд-во «Познание» Инстиута экономики, управления и права, 2009. – 208с.
13. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело, 1995.
14. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебное пособие – М.: РИО М особлупрполиграфиздата, 1994.

Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ(1 занятие)

Вопросы для обсуждения

1. Обоснование параметров ипотечных кредитов
2. Общая модель ипотечно-инвестиционного анализа
3. Ипотечно-инвестиционная модель Эллвуда

Контрольные вопросы:

1. Охарактеризуйте основные виды ипотечных кредитов.
2. Влияние заемных источники финансирования на рыночную, инвестиционную, ликвидационную стоимость недвижимости.
3. Дайте определение ипотечной постоянной. Как она используется при построении коэффициента капитализации?

4. Перечислите условия кредитного договора, которые должны анализироваться оценщиком.
5. Охарактеризуйте традиционную технику ипотечно-инвестиционного анализа. Дайте ее сравнительную характеристику с методом дисконтированных денежных потоков.
6. Сформулируйте особенности построения коэффициента капитализации при использовании ипотечного кредита.
7. Опишите ипотечно-инвестиционную технику Эллвуда, обоснуйте области ее применения.

Практические задания:

1. Рассчитать ипотечную постоянную для кредита, который гасится в течение 5 лет равномерными платежами в конце каждого года при ставке 10%.

2. Офисное здание приобретено на 70 % с помощью кредита, выданного на 25 лет под 11 % годовых. Прогнозный период 10 лет. Предполагается, что стоимость здания за этот период не изменится. Ставка дохода на собственный капитал составляет 15 %. С-фактор = 0,0392. Определить общий коэффициент капитализации офисного здания с использованием техники Эллвуда.

3. Получен кредит под строительство объекта недвижимости в сумме 200 000 руб. Какова будет сумма ежегодных выплат по ипотечному кредиту, если срок кредитования 20 лет, при условии ежемесячного погашения по ставке 11 %?

4. Определить стоимость объекта недвижимости на основе традиционной техники и техники Эллвуда при следующих данных:

- получен ипотечный кредит в размере 400 000 руб. на 25 лет под 12 % годовых с ежемесячным погашением;
- прогнозируемый годовой чистый операционный доход 65 000 руб.;
- ожидаемая отдача на собственный капитал - 15 %;

- цена перепродажи через 10 лет – 500 000 руб.

5. Приобретается доходная недвижимость, которая в течение 5-летнего срока владения приносит чистый ежегодный доход в 70 000 руб. К концу этого срока прогнозируется рост стоимости объекта на 30 %. Инвестором взят ипотечный кредит в размере 60 % стоимости недвижимости на 20 лет под 15 % годовых с ежемесячным платежом под 15 % годовых, ожидая при этом отдачу на собственный капитал в 20 %. Определить стоимость недвижимости.

6. Доходная недвижимость в течение 5 лет будет приносить 70 000 евро ежегодного дохода. В конце этого срока объект будет продан за 700 000 евро. Для приобретения недвижимости используется ипотечный самоамортизирующийся кредит в размере 300 000 евро, взятый на 25 лет под 17 % годовых с ежемесячными платежами. Требуемая инвестором конечная отдача на собственный капитал – 15 %. Определить стоимость объекта недвижимости.

7. Для приобретения недвижимости, приносящей ежегодно 11 500 ед. чистого операционного дохода можно получить ипотечный кредит сроком на 20 лет под 10 % с коэффициентом ипотечной задолженности – 70 %. Требуемая инвестором ставка дохода на собственный капитал – 15 %. Оценить недвижимость, если:

- а) схема погашения самоамортизирующегося ипотечного кредита предусматривает ежемесячные взносы;
- б) схема погашения ипотечного кредита с шаровым платежом предполагает уплату в течение срока кредитования только сумму процентов, погашение основной суммы долга произойдет в момент перепродажи недвижимости.

Задания для самостоятельной работы:

1. Ознакомьтесь с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и выделите положения, на которые целесообразно ориентироваться оценщику недвижимости.

2. Систематизируйте виды ипотечных кредитов по схемам погашения и обслуживания в табличном формате.

Рекомендуемая литература

1. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611
2. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: Учебное пособие / С.В. Грибовский – СПб: Питер, 2001.
3. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
4. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости: Учеб-практ. пособие/А.В.Каминский, Ю.И.Страхов, Е.М.Трейгер – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004
5. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А.– 2-е изд., перераб.и доп. - М: Финансы и Статистика, 2007.- 560 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г.Касьяненко, Г.А.Маховикова, В.Е.Есипов, С.К.Мирзажанов. – М.:КНОРУС, 2010. – 752 с.
7. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. А.А. Варламова. - М.: Форум, 2010. - 288 с. <http://znanium.com/>
8. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело, 1995.
9. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебное пособие – М.: РИО М осблупрполиграфиздата, 1994.

Тема 7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом (1 занятие)

Семинар в интерактивной форме.

Форма проведения – презентация и защита отчета об оценке объекта недвижимости затратным методом.

Цель настоящей работы заключается в получении студентами представления основных этапов работ по оценке стоимости недвижимости по затратному методу, получении практических навыков по выполнению оценочных работ и подготовке отчета об оценке, приобретении студентами

опыта работы в команде и стимулировании ответственности за достижение высокого общего результата.

Результаты проведенной оценки должны быть оформлены в виде отчета об оценке в соответствии с требованиями законодательства РФ и федеральными стандартами оценки. Представление результатов оценки стоимости объекта недвижимости на семинаре необходимо сопроводить презентацией в формате MS Power Point.

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на 2 группы, самостоятельно либо по усмотрению преподавателя определяют объект оценки, расположенный в г. Казани, составляют отчет об оценке и представляют его к защите.

В подгруппе распределяется ответственность по выполнению оценочных работ – каждый студент отвечает за определенный раздел отчета, после получения результатов консультирует коллег по подгруппе по всем методическим и организационным аспектам своей работы. Важно, чтобы при защите отчета каждый студент подгруппы был компетентен во всех вопросах, касающихся объекта оценки и определения его стоимости.

Рекомендуется следующий порядок работ: совместно проводится анализ рынка недвижимости (возможно использование результатов, полученных в процессе подготовки к 3 теме «Анализ рынка недвижимости»), выведение величины стоимости объекта недвижимости по затратному методу, определяется физический износ здания, процентное соотношение между конструкциями здания и оформляется готовый отчет, остальные разделы распределяются между членами подгруппы.

По результатам защиты каждый студент получает две оценки:

первая – за работу всей подгруппы, - у всех членов подгруппы балл одинаковый;

вторая – за личный вклад каждого студента в общий результат подгруппы.

Итог занятия подводится преподавателем. Каждому студенту, участвовавшему в подготовке, защите и обсуждении презентации, выставляется оценка в текущий блок в зависимости от качества и степени участия в подготовке, защите и обсуждении презентации.

Вопросы для обсуждения

1. Сущность затратного подхода.
2. Область применения и ограничения затратного подхода. Основные этапы.
3. Методы расчета затрат на строительство зданий.
4. Индексы цен в строительстве.
5. Подходы к определению предпринимательской прибыли при определении стоимости объекта затратным подходом.
6. Понятия прибыли застройщика (предпринимателя) и строителя (подрядчика).

Практические задания:

1. Определите затратным подходом стоимость объекта недвижимости, если площадь дома - 120 м²; стоимость 1 м² - 200 у.е.; площадь гаража – 35 м²; стоимость 1 м² – 50 у.е. Стоимость всех других сооружений на земельном участке 2400 у.е. Устранимый физический износ дома 3000 у.е., неустранимый физический износ дома 2000 у.е., устранимый функциональный износ 1000 у.е. Рыночная стоимость земельного участка 5000 у.е.
2. Оцените эффективный возраст здания по результатам продажи, если стоимость продажи всего объекта 85000 у. ед, стоимость участка 18 000 у.е., стоимость восстановления здания 75000 у.е. Срок экономической жизни здания 70 лет.

Задания для самостоятельной работы:

1. В чем заключаются особенности затратного подхода к оценке недвижимости.
- Сформулируйте содержание основных этапов оценки недвижимости затратным подходом.

Как учитываются особенности ценообразования в строительстве при определении полной восстановительной стоимости зданий и сооружений.

Какой метод оценки полной восстановительной стоимости зданий и сооружений дает наименьшую погрешность.

Рекомендуемая литература

1. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.07.1998 №135 : [ред. от 03.12.2011]. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство.

2. Российская Федерация. Минэкономразвитие. Приказы Минэкономразвития и торговли РФ. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс] : приказ Мин-ва эконом. развития и торговли Рос. Федерации от 20.07.07 № 256. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство.

3. Российская Федерация. Минэкономразвитие. Приказы Минэкономразвития и торговли РФ. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития и торговли РФ от 20.07.07 № 255. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство.

4. Российская Федерация. Минэкономразвитие. Правительство. Приказы Минэкономразвития и торговли РФ. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития и торговли РФ от 20.07.07 № 254. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство.

5. Оценка недвижимости : Учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г. А.

Маховникова, В. Е. Есипов, С. К. Мирзажанов. – М. : КНОРУС, 2010. –752 с.

6. Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие / Е. Н.

Иванова ; под ред. д-ра экон. наук проф. М. А. Федотовой. – 3-изд., стер. – М. : КНОРУС, 2009. –344 с.

Тема 8. Расчет износа в оценке недвижимости(1 занятие)

Вопросы для обсуждения

1. Сущность износа в оценке недвижимости
2. Общий накопленный износ. Характеристика его составляющих.
3. Методы расчета физического износа зданий
4. Определение величины функционального износа
5. Методы оценки внешнего износа

Контрольные вопросы:

1. Общие положения и методы определения накопленного износа.
2. Чем отличается рассчитываемый в оценке износ от бухгалтерского?
3. Что входит в понятие общего накопленного износа?
4. Какие методы применяются для расчета физического, функционального и экономического износа?
5. Для чего износ делят на устранимый и неустранимый?

Практические задания:

1. Определить физический износ жилого здания, если известно, что восстановительная стоимость конструктивных элементов и объективно необходимые затраты на их ремонт составляют соответственно: фундаменты — 3 200 тыс. руб., 640 тыс. руб.; стены — 4 000 тыс. руб., 1 200 тыс. руб.; перекрытия — 800 тыс. руб., 160 тыс. руб.; прочие — 8 000 тыс. руб., 2 800 тыс. руб.
2. Определить физический износ жилого здания, если известно, что восстановительная стоимость, действительный возраст и общая физическая жизнь его конструктивных элементов составляют соответственно: фундаменты — 1 200 тыс. руб., 10 лет, 15 лет; стены — 400 тыс. руб., 5 лет, 10 лет; перекрытия — 300 тыс. руб., 6 лет, 15 лет; прочие — 900 тыс. руб., 1 год, 10 лет.
3. Определить физический износ жилого здания, если известно, что при его обследовании выявлен физический износ всех конструктивных элементов: фундаменты — 10%;
стены — 15%;

перекрытия — 20%;

кровля — 10%;

полы — 35%;

окна — 40%;

отделочные покрытия — 30%;

внутренние сантехнические и электротехнические устройства — 50%;

прочие — 25%.

4. Оцениваемый объект недвижимости расположен в районе с избыточным предложением конкурирующих объектов. Оценщик установил, что это повлекло 15% снижения ставки арендной платы и соответствующее снижение стоимости здания. Стоимость земли не изменилась. Полная восстановительная стоимость здания, построенного 20 лет назад, составляет 750 000 \$. Анализ продаж сходных объектов, осуществленных до появления избыточного предложения показал, что общий срок экономической службы здания составляет 80 лет. Определить суммарный износ объекта недвижимости.

5. Определить стоимость износа. В жилом многоквартирном здании действительный возраст отопительной системы составляет 10 лет, а по нормативам замена указанных элементов должна проводиться через 20 лет. На дату оценки отопительная система находилась в рабочем состоянии и не нуждалась в замене. Затраты на замену отопительной системы на дату оценки составят 50 000\$.

Задания для самостоятельной работы:

1. Определите процент общего накопленного износа объекта недвижимости на основе следующих данных. Объект продан за 150 000 \$. Исходя из анализа продаж земли участок имеет оценочную стоимость в размере 45000 \$. Полная стоимость воспроизводства здания составляет 125 000 \$.

2. Определить стоимость износа. В жилом многоквартирном здании действительный возраст отопительной системы составляет 11 лет, а по нормативам замена указанных элементов должна проводиться через 20 лет. На

дату оценки отопительная система находилась в рабочем состоянии и не нуждалась в замене. Затраты на замену отопительной системы на дату оценки составят 40 000 \$.

3. Оцениваемый объект недвижимости расположен в районе с избыточным предложением конкурирующих объектов. Оценщик установил, что это повлекло 16% снижения ставки арендной платы и соответствующее 51 снижение стоимости здания. Стоимость земли не изменилась. Полная восстановительная стоимость здания, построенного 15 лет назад, составляет 750 000 \$. Анализ продаж сходных объектов, осуществленных до появления избыточного предложения показал, что общий срок экономической службы здания составляет 90 лет. Определить суммарный износ объекта недвижимости.

4. Оценить стоимость физического износа. Полная восстановительная стоимость здания — 700 000 \$. Действительный возраст здания — 20 лет при общем сроке полезной службы — 100 лет. Затраты на отложенный ремонт — 11 000 \$. Затраты на замену отопительной системы — 50 000 \$. Стоимость восстановления прочих элементов 28 000 \$.

Рекомендуемая литература

1. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997.
2. Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие / под ред. проф. В.Е.Есипова. – СПб.: Издательство СПбУЭФ, 1998.
3. Управление портфелем недвижимости: Учебное пособие для вузов. / Пер. с англ. Под ред. проф. С.Г. Беляева. – М.: Закон и право, ЮНИТИ, 1998.
4. Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ проносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.

Тема 9. Оценка стоимости объектов, не завершенных строительством (1 занятие)

Вопросы для обсуждения

1. Этапы определения рыночной стоимости зданий и сооружений, не завершенных строительством
2. Сущность коэффициента готовности и методика его определения
3. Определение стоимости зданий и сооружений, не завершенных строительством с учетом физического износа

Контрольные вопросы:

1. Виды объектов, не завершенных строительством. Исходная информация и идентификация объектов, не завершенных строительством.
2. Этапы определения рыночной стоимости зданий и сооружений, не завершенных строительством.
3. Сущность коэффициента строительной готовности и методика его определения.
4. Методы определения величины израсходованных на строительство оцениваемого объекта средств.
5. Определение величины физического износа и стоимости объекта, не завершеного строительством.

Практические задания

1. Определить затратным подходом стоимость объекта незавершенного строительства площадью застройки 3 658,1 кв. м, степень готовности 48%, расположенный на земельном участке площадью 6 800 кв. м в Кировском районе, г. Казань.
2. Определить затратным подходом стоимость объекта незавершенного строительства площадью застройки 1500 кв. м, степень готовности 95%, расположенный на земельном участке площадью 4800 кв. м в Вахитовском районе, г. Казань.

3. Определить стоимость индивидуального жилого дома 200 кв. м, степень готовности 70%, расположенный на земельном участке площадью 1000 кв. м в Лаишевском р-не, РТ.
4. Определить стоимость индивидуального жилого дома 120 кв. м, степень готовности 20%, расположенный на земельном участке площадью 2000 кв. м в г. Казани.

Задание для самостоятельной работы:

1. Рассчитать затраты на доведение проекта незавершенного строительства до полноценного состояния.
2. Выбор наиболее лучшего и эффективного использования объекта на конкретном примере, т.е.: а) завершение строительных работ в соответствии с первоначальным проектом; б) изменение назначения или конструктивных решений объекта в соответствии с новым проектом с сохранением уже построенной части здания; в) снос незавершенного объекта, возведение нового здания или использование земельного участка по другому назначению.

Рекомендуемая литература

1. Воданюк С. А. Базовые понятия оценки - цель, объект, предмет, задачи // Вопросы оценки. 2009. № 4.
2. Городнова Н. В., Байковская А. В. Методический подход к оценке сроков завершения строительства объектов государственно-частными партнерствами // Стратегический управленческий анализ. 2011. №3.
3. Грязнова А. Г. Оценка недвижимости: учебник / А. Г. Грязнова, М.А. Федотова. М. Финансы и статистика, 2009.
4. Домолсирова Н. В., Байковская А. В. Особенности оценки объектов незавершенного строительства // Вестник УГТУ-УПИ. 2009. № 3.

5. Практические аспекты оценки коммерческой и жилой недвижимости, объектов незавершенного строительства и земельных участков // Банковское кредитование, 2007. № 3.
6. Хемди А. Т. Введение в исследование операций / пер. с англ. М.: Вильямс, 2007.
8. Briggs A, Claxton K, Sculpher M. Decision Modelling for Health Economic Evaluation. Oxford University Press, 2007.

*Тема 10. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости
(1 занятие)*

Вопросы для обсуждения

4. Содержание сравнительного подхода при оценке недвижимости
5. Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом
6. Корректировки и методы определения величин поправок

Контрольные вопросы:

1. Охарактеризуйте этапы применения метода сравнения продаж.
2. Назовите основные критерии применения метода сравнения продаж, используемые в сравнительном подходе.
3. Рассмотрите основные методы расчета поправок.
4. Сформулируйте особенности количественных и качественных методов расчета и внесения корректировок при применении сравнительного подхода.
5. Расчет величины корректировки по условиям финансирования, если финансирование сделки осуществляется за счет привлечения ипотечного кредита.
6. Обоснуйте ситуации, когда возможно применение метода ВРМ или общего коэффициента капитализации в рамках сравнительного подхода при оценке стоимости объекта недвижимости.
7. Опишите последовательность применения метода валового рентного мультипликатора.

Практические задания:

1. Оценить стоимость объекта, площадью 1000 кв.м. находящегося на улице Татарстан и имеющего блочный офис площадью 100 кв.м стоимостью 240 тыс. долл. Аналог с такой же площадью находится на улице Шоссейной и имеет подобный офис стоимостью 120 тыс. долл. Стоимость рассчитать с учетом поправки на местоположение.

2. В качестве сравнимой сделки выбрана продажа аналога за 150 000, причем 50 000 уплачены сразу, а под остальные 100 000 продавец предоставил ипотечный кредит на 20 лет под 10 % годовых на условиях ежемесячного погашения, тогда как рыночная норма процента составляет 12 %. Чему равна стоимость объекта с учетом условий финансирования?

3. В качестве сравнимого объекта недвижимости выбран недавно проданный объект за 1 200 000 руб. Вариант финансового расчета между покупателем и продавцом предполагает оформление ипотечного кредита на сумму 600 000 руб. на 8 лет при ставке 10 % на условиях ежемесячного погашения. Определить величину корректировки на условия финансирования.

4. Предположим, известны цена сделок купли-продажи по трем аналогичным (сравниваемым) квартирам, две из которых расположены в центре города и одна на окраине таблица 8.

Таблица 8.

Исходные данные по сделкам купли-продажи квартир

Характеристики сравнения	Оцениваемый объект	Продажа I	Продажа II	Продажа III
Местоположение	Соц. город	Соц. город	Центр	Центр
Состояние квартиры	хорошее	неплохое	хорошее	неплохое
Цена сделки купли-продажи, у.е./м ²	?	700	1000	900

5. Односемейный жилой дом, расположенный у оживленной магистрали, сдается за арендную плату на 500 руб. в месяц меньше, чем

похожие дома на более тихих улицах в том же жилом массиве. Месячный валовый рентный мультипликатор в этом массиве составляет 120. Определите размер денежной корректировки на местоположение.

6. Оцените складское помещение шириной 20 м., длиной 40 м. и высотой 4 м., если аналогичный склад такой же высоты и площадью 300 кв.м. недавно был продан за 560 тыс. руб.

7. Компания продавала свой офис за 2,2 млн. руб. Между тем поступило много предложений о покупке офиса за 1 млн. руб. и его аренде с величиной арендной платы в размере 120 тыс. руб. в год. Рассчитайте значение месячного валового рентного мультипликатора.

Задания для самостоятельной работы:

1. Сформулируйте критерии отбора аналогов и в соответствии с этим обоснуйте Ваш выбор аналогов для конкретного объекта недвижимости.

2. Изучите информационные ресурсы, применяемые для определения стоимости коммерческого (торгового) объекта недвижимости в г.Казани.

3. Попытайтесь определить ВРМ для различных типов недвижимости г. Казани.

4. Рассчитайте стоимость Вашей квартиры с помощью общего коэффициента капитализации.

Рекомендуемая литература

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

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611
6. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
7. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости: Учеб-практ. пособие/А.В.Каминский, Ю.И.Страхов, Е.М.Трейгер – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004
8. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А.– 2-е изд., перераб.и доп. - М: Финансы и Статистика, 2007.- 560 с.
9. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г.Касьяненко, Г.А.Маховикова, В.Е.Есипов, С.К.Мирзажанов. – М.:КНОРУС, 2010. – 752 с.
10. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. А.А. Варламова. - М.: Форум, 2010. - 288 с. <http://znanium.com/>
11. Найденов Л.И. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: Учеб.пособие / Л.И.Найденов. – Казань: Изд-во «Познание» Инстиута экономики, управления и права, 2009. – 208с.

Тема 11. Массовая оценка недвижимости (1 занятие)

Семинар в интерактивной форме

Форма проведения - презентация на основе современных мультимедийных средств результатов исследования современных аспектов массовой оценки объектов недвижимости.

Цель: формирование знаний об особенностях организации и проведения массовой оценки стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации и за рубежом.

Подготовка докладов в форме презентаций студентами и обсуждение вопросов, касающихся общей характеристики системы массовой оценки недвижимости в РФ и за рубежом, оценки кадастровой стоимости недвижимости в регионах РФ с использованием информации, размещенной на официальных интернет-сайтах саморегулируемых организаций оценщиков и других источников.

Выступление необходимо сопроводить презентацией в формате MS Power Point.

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы – 2-3 чел.

Темы исследований:

1. Методология оценки кадастровой стоимости недвижимости.
2. Проведение массовой оценки стоимости: организационный аспект (рассматривается разными студентами отечественный и зарубежный опыт – 3-4 выступления).
3. Модели массовой оценки стоимости недвижимости.
4. Оценка кадастровой стоимости недвижимости: опыт регионов РФ (2-3 выступления).

Проведение исследования осуществляется студентами самостоятельно до начала занятия. На занятии производится презентация и защита полученных результатов.

Исследование должно быть выполнено с учетом действующей нормативной базы Российской Федерации на дату презентации.

Результаты анализа представляются в электронном виде (в виде презентации), а также в печатном виде.

Каждая презентация сопровождается обсуждением.

По результатам выступлений и выполнения заданий для самостоятельной работы студенты должны получить ответы на следующие вопросы:

1. Какие основные функции реализуются в системе массовой оценки недвижимости?
2. Каковы основные этапы проведения массовой оценки недвижимости.
3. Каким образом реализуются методы доходного, сравнительного и затратного подходов при проведении массовой оценки объектов недвижимости?

4. Из каких основных составляющих состоит базовая «оценочная» модель?

5. Как в «оценочной» модели учитываются качественные характеристики объектов недвижимости?

6. Что понимается под спецификацией основной структуры модели?

7. С какой целью проводится калибровка модели массовой оценки?

8. Какие способы преобразования данных применяются для построения модели массовой оценки недвижимости?

9. Каковы особенности организации и проведения массовой оценки в рассмотренных докладчиками странах? Каким образом можно учесть опыт этих стран в РФ?

Итог занятия подводится преподавателем. Каждому студенту, участвовавшему в подготовке, защите и обсуждении презентации, выставляется оценка в текущий блок в зависимости от качества и степени участия в подготовке, защите и обсуждении презентации.

Задания для самостоятельной работы:

1. Методы массовой оценки объектов недвижимости

2. Базовая «оценочная» модель и ее виды для определения ставок арендной платы и оценки стоимости объектов недвижимости.

3. Выделите ключевые проблемы и сформулируйте основные задачи, которые должны быть решены в системе массовой оценки недвижимости при реализации имущественного налогообложения в РФ.

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)»: структура, основные положения

Рекомендуемая литература

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

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010г. №508
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611
6. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
7. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А.– 2-е изд., перераб.и доп. - М: Финансы и Статистика, 2007.- 560 с.
8. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г.Касьяненко, Г.А.Маховикова, В.Е.Есипов, С.К.Мирзажанов. – М.:КНОРУС, 2010. – 752 с.
9. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. А.А. Варламова. - М.: Форум, 2010. - 288 с. <http://znanium.com/>
10. Налогообложение недвижимого имущества в зарубежных странах: Монография / И.В. Горский, О.В. Медведева, Т.Г. Лебединская, Е.А. Юдин. - М.: Магистр: ИНФРА-М, 2010. - 176 с. <http://znanium.com/>

Тема 12. Отчет об оценке объектов недвижимости(2 занятия)

Семинар в интерактивной форме.

Форма проведения – презентация и защита отчета об оценке объекта недвижимости.

Цель настоящей работы заключается в получении студентами целостного представления о комплексе работ по наиболее распространенному и востребованному виду оценки – оценке недвижимости, получении практических навыков по выполнению оценочных работ и подготовке отчета об оценке, приобретении студентами опыта работы в команде и стимулировании ответственности за достижение высокого общего результата.

Результаты проведенной оценки должны быть оформлены в виде отчета об оценке в соответствии с требованиями законодательства РФ и федеральными стандартами оценки. Представление результатов оценки стоимости объекта недвижимости на семинаре необходимо сопроводить презентацией в формате MS Power Point.

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы, (3-4 чел.), самостоятельно определяют объект оценки, расположенный в г. Казани, составляют отчет об оценке и представляют его к защите.

В подгруппе распределяется ответственность по выполнению оценочных работ – каждый студент отвечает за определенный раздел отчета, после получения результатов консультирует коллег по подгруппе по всем методическим и организационным аспектам своей работы. Важно, чтобы при защите отчета каждый студент подгруппы был компетентен во всех вопросах, касающихся объекта оценки и определения его стоимости.

Рекомендуется следующий порядок работ: совместно проводится анализ рынка недвижимости (возможно использование результатов, полученных в процессе подготовки к 3 теме «Анализ рынка недвижимости»), выведение итоговой величины стоимости и оформление готового отчета, остальные разделы (анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, доходный подход, сравнительный подход и затратный подход) распределяются между членами подгруппы.

По результатам защиты каждый студент получает две оценки:

первая – за работу всей подгруппы, - у всех членов подгруппы балл одинаковый;

вторая – за личный вклад каждого студента в общий результат подгруппы.

Итог занятия подводится преподавателем. Каждому студенту, участвовавшему в подготовке, защите и обсуждении презентации,

выставляется оценка в текущий блок в зависимости от качества и степени участия в подготовке, защите и обсуждении презентации.

Задания для самостоятельной работы

1. Перечислите требования к составлению отчета об оценке и критерии экспертизы отчетов об оценке стоимости.
2. Основная информация, касающаяся описания объекта оценки в отчете об оценке.
3. Требования к информации, применяемой в процессе оценки недвижимости.

Рекомендуемая литература

1. Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» - утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611
6. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: Учебное пособие / С.В. Грибовский – СПб: Питер, 2001.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
8. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А.– 2-е изд., перераб.и доп. - М: Финансы и Статистика, 2007.- 560 с.
9. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г.Касьяненко, Г.А.Маховикова, В.Е.Есипов, С.К.Мирзажанов. – М.:КНОРУС, 2010. – 752 с.

10. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. А.А. Варламова. - М.: Форум, 2010. - 288 с. <http://znanium.com/>

11. Найденов Л.И. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: Учеб.пособие / Л.И.Найденов. – Казань: Изд-во «Познание» Инстиута экономики, управления и права, 2009. – 208с.

«УТВЕРЖДЕНО»

Заседанием кафедры _____

Протокол № _____ от _____

**Методические рекомендации для студентов
по изучению дисциплины «Основы оценки стоимости
недвижимости».**

Дисциплина «Основы оценки стоимости недвижимости» считается освоенной студентом, если он имеет положительные результаты **промежуточного и текущего контроля**. Это означает, что студент освоил необходимый уровень теоретических знаний в области оценочной деятельности и получил достаточно практических навыков для выполнения оценки стоимости бизнеса.

Для достижения вышеуказанного студент должен соблюдать следующие правила, позволяющие освоить дисциплину на высоком уровне:

1. Начало освоения курса должно быть связано с изучением всех компонентов Учебно-методического комплекса дисциплины с целью понимания его содержания и указаний, которые будут доведены до сведения студентов на первой лекции и первом семинарском занятии. Это связано с

- установлением сроков и контроля выполнения заданий для семинаров в интерактивной форме каждым студентом,
- распределением тем докладов и сроки их представления,
- критериями оценки текущей работы студента (контрольных работ, заданий для самостоятельной работы, работы на семинарских/практических занятиях)

Перед началом курса целесообразно ознакомиться со структурой дисциплины на основании программы, а так же с последовательностью изучения тем и их объемом. С целью оптимальной самоорганизации необходимо сопоставить эту информацию с графиком занятий и выявить

наиболее затратные по времени и объему темы, чтобы заранее определить для себя периоды объемных заданий.

2. Каждая тема содержит лекционный материал, список литературы для самостоятельного изучения, вопросы и задания для подготовки к семинарским и/или практическим занятиям, а также материалы для самостоятельной работы. Необходимо заранее обеспечить себя этими материалами и литературой или доступом к ним.

3. Лекционный материал и указанные литературные источники по соответствующей теме **необходимо изучить до посещения соответствующего лекционного занятия**, так как лекция в аудитории предполагает раскрытие актуальных и проблемных вопросов рассматриваемой темы, а не содержания лекционного материала. Таким образом, для понимания того, что будет сказано на лекции, необходимо получить базовые знания по теме, которые содержатся в лекционном материале.

4. Семинар по дисциплине является аудиторным занятием, в процессе которого преимущественно осуществляется контроль знаний, полученных студентом самостоятельно. В связи с этим такое занятие начинается либо с устного опроса, либо с тестирования, которые могут проводиться:

- по лекционному материалу темы,
- по литературным источникам, указанным по данной теме;
- по заданиям для самостоятельной работы.

В связи с этим подготовка к семинарскому занятию заключается в том, что бы **до семинарского занятия** изучить лекционный материал и указанные по теме литературные источники; выполнить задания для самостоятельной работы.

5. В конце изучения комплекса тем проводится тематическая контрольная работа, которая является средством промежуточного контроля оценки знаний.

Подготовка к ней заключается в повторении пройденного материала и повторном решении заданий, которые рассматривались на занятиях, а также в выполнении заданий для самостоятельной работы.

6. Подготовка к экзамену является заключительным этапом изучения дисциплины и является средством текущего контроля. В процессе подготовки к экзамену выявляются вопросы, по которым нет уверенности в ответе, либо ответ студенту не ясен. Данные вопросы можно уточнить у преподавателя на предэкзаменационной консультации.

«УТВЕРЖДЕНО»

Заседанием кафедры _____

Протокол № _____ от _____

**Методические рекомендации для преподавателей,
ведущих семинарские и практические занятия
по дисциплине «Основы оценки стоимости недвижимости»**

1. При изучении курса «Основы оценки стоимости недвижимости» для подготовки к занятиям необходимо ориентировать студентов делать акцент на использовании нормативного материала по оценочной деятельности, а именно ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, а также методических материалов СРО оценщиков и примеров отчетов об оценке недвижимости.

2. Каждое занятие необходимо начинать с контроля присутствия студентов на занятии. Отмечать присутствие студентов, вести рейтинг успеваемости необходимо в соответствующих предусмотренных для этого формах документов (журналах).

3. В начале каждого семинарского или практического занятия необходимо проводить небольшие тестирования (на 10-15 мин.) для выявления уровня изучения лекционного материала и выполнения заданий для самостоятельной работы по теме занятия, и только после этого целесообразно приступать к опросу и рассмотрению материалов занятия.

4. В соответствии с тематическим планом необходимо проводить контрольные работы на занятиях. Контрольные работы можно проводить в тестовой форме или форме небольших заданий. Вопросы и задания заранее студентам не предоставляются. Основой для тестов и заданий являются вопросы, которые рассматривались на лекциях, семинарских и практических занятиях, а также в процессе выполнения студентом самостоятельной работы. В связи с этим при рассмотрении вопросов необходимо делать

акцент на тех аспектах, которые впоследствии будут выноситься на контрольные работы.

5. В конце каждого занятия необходимо довести до сведения студентов оценки, полученные за устные ответы. Оценки, полученные за контрольные работы необходимо довести до сведения студентов в начале следующего занятия.

6. Занятия, проводимые в интерактивной форме, предполагают одновременную работу группы студентов (например, участие в обсуждении). Такие занятия требуют предварительной подготовки, поэтому целесообразно планировать распределение участников и довести это до сведения студентов. А также заранее определить какие аспекты будут оцениваться и по каким критериям. Эту информацию необходимо довести до сведения студентов с целью мотивации их участия в занятии.

6. Материалы для организации самостоятельной работы студентов

Вопросы организации и содержания самостоятельной работы отражены в учебно-методических материалах для проведения семинарских и практических занятий в конце каждой темы.

7. Фонд оценочных средств по дисциплине «Основы оценки стоимости недвижимости»:

Текущий контроль проводится по контрольным вопросам и заданиям, которые представлены в учебно-методических материалах для проведения семинарских и практических занятий по каждой теме.

Предполагается проведение трех контрольных работ по доходному, сравнительному и затратному подходам к оценке недвижимости. Примеры одного из вариантов контрольной работы представлены ниже.

Критерии оценки по текущему и промежуточному контролю: пятибалльная система от 1 до 5.

«5» - все задания и расчеты выполнены верно;

«4» - все задания и расчеты выполнены, корректно ответил на теоретические вопросы, однако есть незначительные (1-2) ошибки в задаче;

«3» - есть незначительные ошибки в ответах на теоретические задания, до 50% задачи выполнено неверно;

«2» - не ответил на все вопросы, существенные ошибки как в теоретических, так и практических заданиях;

«1» - вообще не выполнил задание.

Оценки за тестовые контрольные работы выставляются исходя из процента правильных ответов:

100-86 баллов – «отлично»;

85-71 балл – «хорошо»;

70-55 баллов – «удовлетворительно»;

54 балла и менее – «неудовлетворительно».

Контрольная работа №1 «Доходный подход в оценке недвижимости» 1 вариант

1. Охарактеризуйте различия в понятии «недвижимость», «движимое имущество», «недвижимое имущество» в оценочной деятельности. Дайте характеристику родовых признаков объектов недвижимости.

2. В чем проявляется взаимосвязь принципа полезности с принципами ожидания и замещения при оценке недвижимости (приведите примеры)

3. Определите общий коэффициент капитализации и коэффициент капитализации собственного капитала, если для покупки торгового помещения имеется возможность привлечения кредита 2 млн.руб на 20 лет по ставке 9 %. Планируемый потенциальный валовый доход 400 тыс руб., коэффициент недоиспользования – 15%, операционные расходы составят 30 % от действительного валового дохода.

4. Чистый доход, приходящийся на офисное здание с оставшимся сроком экономической жизни в 15 лет составляет 25 000 долл. за первый год. Норма отдачи для объекта оценивается в 15 %. Какова стоимость здания, если к концу срока экономической жизни оно полностью обесценивается.

5. Определить наилучшее и наиболее эффективное использование жилого двухэтажного дома, если имеются два альтернативных варианта:

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

Использование по первому варианту позволит получать чистую арендную плату 600 долл в мес.

При втором варианте арендная плата за первый этаж составит 450 долл в мес, а арендная плата за каждую из трех комнат второго этажа по 100 долл в месяц. При этом владелец несет расходы по эксплуатации в сумме 2000 долл в год. Общий коэффициент капитализации, определенный из анализа рынка для данного типа недвижимости – 12 %.

Контрольная работа №2 «Затратный подход в оценке бизнеса»

1 вариант

1. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой:
 - а) сметную стоимость строительства объекта недвижимости
 - б) цену конкретной свершившейся сделки купли-продажи недвижимости
 - в) наиболее вероятную цену, по которой он может быть продан на рынке недвижимости
2. Принципы ожидания и замещения основаны
 - а) на представлениях пользователя о полезности объекта
 - б) на эксплуатационных характеристиках объекта
 - в) на представлениях пользователя о рыночных перспективах объекта
3. Стоимость объекта недвижимости, определяемая с учетом его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях, это:
 - а) рыночная стоимость
 - б) ликвидационная стоимость
 - в) стоимость замещения
 - г) инвестиционная стоимость
4. Идентификация объекта оценки – это:
 - а) установление соответствия между документацией на объект и его реальным состоянием

- б) установление прав собственности на объект
- в) полное юридическое и технико-экономическое описание объекта
- г) процесс сбора, обновления и анализа фактических данных о характеристиках земельного участка и улучшений

5. Сравнение и сопоставление объектов недвижимости с объектами аналогами не производится по показателю:

- а) 1 кв. метр
- б) 1 фронтальный метр
- в) 1 единица, приносящая доход
- г) 1 м высоты здания

6. Полная стоимость воспроизводства - это текущая стоимость производства аналогичного объекта собственности, эквивалентного по качеству и полезности оцениваемому объекту:

- а) да
- б) нет

7. Износ считается устранимым, если:

- а) затраты на его устранение больше прироста стоимости объекта
- б) затраты на его устранение меньше прироста стоимости объекта
- в) в результате его устранения сокращаются эксплуатационные расходы

8. Экономическое устаревание всегда рассматривается как неустраимый износ:

- а) верно
- б) не верно

9. Дополните утверждение уместными прилагательными: «Доходный подход заключается в перерасчете потоков доходов в ихстоимость».

10. Представьте верную последовательность этапов оценки недвижимости затратным подходом

11. Срок экономической жизни здания 120 лет. Оцените эффективный возраст здания по результатам продажи, если стоимость продажи 75 тыс. долл., стоимость участка 17 тыс. долл., стоимость воспроизводства здания 90 тыс. долл.

12. Оцените складское помещение шириной 10 м., длиной 50 м. и высотой 4 м., если аналогичный склад такой же высоты и площадью 400 кв.м. недавно был продан за 160 тыс. руб.

Контрольная работа №3 «Сравнительный подход в оценке недвижимости»

1 вариант

1. При использовании метода сравнения продаж оценщик должен ответить на вопрос:

- а) сколько бы стоил аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый объект
- б) сколько бы стоил оцениваемый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и аналог

с) сколько будет стоить оцениваемый объект, если его характеристики будут полностью соответствовать характеристикам аналога

2. В методе сравнения продаж корректировки применяются

- а) к цене объекта оценки
- б) к цене аналога
- с) к цене конструктивного элемента

3. Метод сравнения продаж может использоваться для оценки:

- а) станции метрополитена
- б) здания религиозного учреждения
- с) магазина шаговой доступности

4. Ошибочно использовать метод сравнения продаж для оценки:

- а) Казанского Кремля
- б) гостиницы «Татарстан»
- с) торгового центра «Бэхетле»

5. При использовании метода сравнения продаж поправки вносятся:

- а) в средние рыночные цены
- б) в цену объекта оценки
- с) в цену сопоставимых объектов
- д) в цену объекта оценки и стоимость сопоставимых объектов

6. Если показатели оцениваемого объекта хуже, чем показатели аналога, то:

- а) цена аналога увеличивается (вносятся положительные поправки)
- б) цена аналога уменьшается (вносятся отрицательные поправки)
- с) цена объекта оценки уменьшается (вносятся отрицательные поправки)
- д) цена объекта оценки увеличивается (вносятся положительные поправки)

7. Оценщик выявил 3 элемента сравнения: местоположение, условия финансирования и динамику сделок на рынке. В какой последовательности он должен делать корректировки:

- а) местоположение, динамика сделок на рынке, условия финансирования
- б) условия финансирования, динамика сделок на рынке, местоположение
- с) динамика сделок на рынке, местоположение, по условиям финансирования корректировка не вносится
- д) в любом порядке

8. Выберите верную последовательность применения метода общего коэффициента капитализации в сравнительном подходе:

а) определение средневзвешенного коэффициента капитализации, расчет действительного валового дохода оцениваемого объекта, умножение цены продажи аналога на действительный валовый доход аналога

б) расчет действительного валового дохода оцениваемого объекта, определение средневзвешенного коэффициента капитализации, умножение действительного валового дохода аналога на коэффициент капитализации

с) подбор аналога, сопоставимого по доходам и риску, определение усредненного коэффициента капитализации на основе чистого операционного дохода аналога и цены его реализации, определение вероятной цены продажи

9. В основу расчета общего коэффициента капитализации положены:

а) потенциальные арендные платежи и продажные цены на рынке недвижимости

б) фактические арендные платежи и продажные цены на данном сегменте рынка недвижимости

с) рыночные арендные платежи и потенциальные цены реализации на данном сегменте рынка недвижимости

10. Метод общего коэффициента капитализации может применяться:

а) для малоактивного рынка недвижимости

б) для высоко активного рынка недвижимости

с) степень активности рынка не является ограничителем в применении данного метода

8. Методические наработки, касающиеся балльно-рейтинговой системы оценки знаний студентов по дисциплине «Основы оценки стоимости недвижимости»:

Рейтинговые показатели по дисциплине «Основы оценки стоимости недвижимости» формируется по результатам текущей работы (50 баллов) и результатам экзамена (50 баллов).

Текущий рейтинг по дисциплине учитывает:

- оценки, полученные за устные опросы и решение задач в аудитории, выполненные задания для самостоятельной работы, участие на занятиях, проводимых в интерактивной форме (Блок 1);
- оценки за контрольные работы (Блок 2).

Ответы по блоку 1 оцениваются по стандартной пятибалльной шкале с учетом типовых критериев представленных в Регламенте организации текущего и промежуточного контроля знаний студентов института экономики и финансов (стр. 3-4). Оценки по 1 блоку определяют ежемесячный рейтинг студента и рассчитываются как средняя величина. Итоговый балл по блоку 1 рассчитывается с учетом процента посещаемости семинарских занятий. Максимальная оценка по блоку 1 – 30 баллов (в соответствии с Регламентом).

Оценка за блок 2 представляет собой произведение среднеарифметической по трем контрольным работам и коэффициента 10 (для перевода из пятибалльной шкалы в пятидесятибалльную). Неявка на контрольную работу или оценка 2 и ниже при формировании рейтинга учитывается как «0».

Оценки по блоку 1 и 2 фиксируются в журнале результатов текущего контроля успеваемости студентов.

Ежемесячно в системе «Студент» выставляются оценки только по блоку 1 без учета посещаемости.

В конце семестра преподаватель корректирует текущий рейтинг студента с учетом оценки за блок 2 и пропусков.

Экзамен проводится в устной форме. Билет содержит два теоретических вопроса и задачу. Все типовые задачи представлены в учебно-методической разработке по дисциплине.

Примерный перечень вопросов для экзамена «Основы оценки стоимости недвижимости»:

1. Характеристика недвижимости как объекта оценки.
2. Родовые признаки объектов недвижимости.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Цели и принципы оценки недвижимости.
5. Характеристика видов стоимости объектов недвижимости.
6. Кадастровая стоимость недвижимости и особенности ее оценки.
7. Инвестиционная стоимость недвижимости и особенности ее оценки.
8. Этапы оценки стоимости недвижимости.
9. Информационное обеспечение оценки недвижимости.
10. Процедура обследования и идентификации объектов недвижимости в целях оценки их стоимости.
11. Анализ наиболее эффективного использования в процессе оценки недвижимости.
12. Специфика и функции рынка недвижимости.
13. Спрос и предложение на рынке недвижимости.
14. Доходный подход к оценке недвижимости: сущность, принципы, информационная база.
15. Характеристика, условия и ограничения метода прямой капитализации в оценке стоимости недвижимости.
16. Характеристика, условия и ограничения метода капитализации по расчетным моделям в оценке стоимости недвижимости.
17. Характеристика, условия и ограничения метода дисконтированных денежных потоков в оценке стоимости недвижимости.
18. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью.

19. Методы построения коэффициента капитализации в оценке стоимости недвижимости.

20. Методы обоснования ставки дисконтирования в оценке стоимости недвижимости.

21. Использование техники ипотечно-инвестиционного анализа в оценке стоимости недвижимости.

22. Традиционная техника ипотечно-инвестиционного анализа.

23. Применение техники Эллвуда в ипотечно-инвестиционном анализе.

24. Сравнительный подход к оценке недвижимости: сущность, принципы, информационная база.

25. Характеристика, условия и ограничения метода сравнения продаж в оценке стоимости недвижимости.

26. Методы определения величин корректирующих поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости.

27. Характеристика, условия и ограничения метода соотношения цены и дохода в оценке стоимости недвижимости.

28. Виды мультипликаторов в оценке недвижимости и их характеристика.

29. Использование методов математической статистики в оценке стоимости недвижимости.

30. Структура и функции системы массовой оценки недвижимости.

31. Методы массовой оценки недвижимости.

32. Применение методов массовой оценки для определения ставок арендной платы и оценки стоимости объектов.

33. Обоснование итоговой величины стоимости объекта недвижимости.

34. Характеристика метода экспертных оценок при согласовании результатов оценки.

35. Характеристика метода анализа иерархий при согласовании результатов оценки.

36. Структура и содержание отчета об оценке недвижимости.

37. Требования стандартов к содержанию отчета об оценке.

38. Формулировка задания, допущений и ограничений при оценке недвижимости

39. Виды и порядок проведения экспертизы отчета об оценке недвижимости.

40. Область применения и ограничения затратного подхода.

41. Основные этапы применения затратного подхода.

42. Понятие затрат на строительство: затраты на воспроизводство и замещение.

43. Классификация затрат на строительство. Прямые и косвенные затраты ("твердые" и "мягкие").

44. Как производится расчет затрат на воспроизводство и замещение зданий и сооружений с использованием УПВС, УПБС ВР, Ко-Инвест.

45. Подходы к определению предпринимательской прибыли при определении стоимости объекта затратным подходом.

46. Понятия прибыли застройщика (предпринимателя) и строителя (подрядчика).

47. Характеристика физического, функционального, внешнего (экономического) износа.

48. Виды объектов, не завершающихся строительством. Исходная информация и идентификация объектов, не завершающихся строительством.

49. Этапы определения рыночной стоимости зданий и сооружений, не завершающихся строительством.

50. Сущность коэффициента строительной готовности и методика его определения.

51. Методы определения величины израсходованных на строительство оцениваемого объекта средств. Определение величины физического износа и стоимости объекта, не завершающегося строительством.

Тематика курсовых работ по дисциплине «Основы оценки стоимости недвижимости»

1. Объект недвижимости: сущность и основные признаки
2. Правовые аспекты оценки недвижимости.
3. Принцип наилучшего использования в оценке недвижимого имущества.
4. Развитие методологии оценки недвижимости в РФ.
5. Информационное обеспечение оценки недвижимости
6. Техническая экспертиза и описание объектов недвижимости
7. Методы и особенности расчета ставки капитализации при оценке недвижимого имущества.
8. Принципы оценки недвижимости, примеры использования в оценке.
9. Особенности оценки недвижимости методом прямой капитализации.
10. Особенности оценки недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.
11. Учет рисков при оценке недвижимости.
12. Ставки доходов в оценке недвижимости.
13. Особенности оценки недвижимости затратным подходом.
14. Методы определения затрат на воспроизводство и затрат на замещение при оценке стоимости недвижимости.
15. Оценка инвестиционной стоимости объектов недвижимости.
16. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершенных строительством.
17. Особенности оценки объектов недвижимости методом сравнения продаж.
18. Математические методы в оценке недвижимости.
19. Особенности расчета поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости.
20. Особенности оценки недвижимости на пассивных рынках.
21. Факторы стоимости объектов недвижимости.

22. Оценка объектов недвижимости при ипотечном кредитовании.
23. Ипотечно-инвестиционный анализ в оценке недвижимости
24. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости
25. Организация и моделирование массовой оценки
26. Подходы и методы массовой оценки недвижимости
27. Особенности оценки в целях налогообложения недвижимого имущества.
28. Особенности расчета накопленного износа недвижимости.
29. Рынок недвижимости, его структура, факторы, влияющие на его функционирование.
30. Особенности оценки промышленной недвижимости
31. Особенности оценки прав аренды недвижимости. Особенности оценки различных прав на объекты недвижимого имущества на примере.