

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Воронежский государственный технический университет»



УТВЕРЖДАЮ

Декан факультета экономики,
менеджмента и информационных
технологий
Баркалов С.А.

«29» июня 2018 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
дисциплины

«Оценка незавершенных объектов строительства, земли»

Направление подготовки 08.04.01 Строительство

Профиль Ценообразование и стоимостной инжиниринг в
строительно-инвестиционной сфере

Квалификация выпускника магистр

Нормативный период обучения 2 года / 2 года и 4 м.

Форма обучения очная / заочная

Год начала подготовки 2018

Автор программы

/О.Г.Шальнев /

Заведующий кафедрой
Экономики и основ
предпринимательства

/В.В.Гасилов /

Руководитель ОПОП

/О.А.Куцыгина /

Воронеж 2018

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Цели дисциплины

Цель дисциплины состоит в формировании у магистрантов знаний, умений и навыков, необходимых для оценочной деятельности в строительной-инвестиционной сфере, поскольку оценка сопровождает процессы приватизации государственной собственности, сделки купли-продажи, оформления залогов, переуступки прав собственности, страхования объектов или внесения их в уставной капитал, а также определения стоимости незавершенного строительного производства и земельных участков.

1.2. Задачи освоения дисциплины

- получение теоретических и практических знаний о системе оценки готовых к эксплуатации объектов недвижимости, незавершенного строительного производства и земли;
- изучение методов оценки стоимости объектов строительства, незавершенного строительного производства и земельных участков на разных этапах жизненного цикла зданий и сооружений;
- формирование навыков применения методов оценки стоимости объектов строительства, незавершенного строительства и земельных участков для приватизации государственной собственности, сделки купли-продажи, оформления залогов и др.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Оценка незавершенных объектов строительства, земли» относится к дисциплинам вариативной части (дисциплины по выбору), формируемым участниками образовательных отношений, блока Б1 учебного плана подготовки магистров по направлению 08.04.01-Строительство, разработанного на основе ФГОС №482 от 31.05.2017 .

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Процесс изучения дисциплины «Оценка незавершенных объектов строительства, земли» направлен на формирование следующих компетенций:

ПК-3 - Способен определять остатки стоимости создания (реконструкции, ремонта) объектов градостроительства на этапах плана реализации проекта

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции
ПК-3	знать методы оценки стоимости объектов недвижимости и незавершенного строительного производства, подходы к оценке земли, основанные на законодательстве РФ;
	уметь оценивать стоимость объектов недвижимости на этапах жизненного цикла, незавершенного строительного производства и участков земли, предназначенных для застройки
	Владеть навыками оценки стоимости объектов недвижимости, незавершенного строительства и участков земли

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Оценка незавершенных объектов строительства, земли» составляет 4 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий
очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		3
Аудиторные занятия (всего)	36	36
В том числе:		
Лекции	18	18
Практические занятия (ПЗ)	18	18
Самостоятельная работа	108	108
Курсовая работа	+	+
Виды промежуточной аттестации - зачет	+	+
Общая трудоемкость:		
академические часы	144	144
зач.ед.	4	4

заочная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		4
Аудиторные занятия (всего)	16	16
В том числе:		
Лекции	8	8
Практические занятия (ПЗ)	8	8
Самостоятельная работа	124	124
Курсовая работа	+	+
Часы на контроль	4	4
Виды промежуточной аттестации - зачет	+	+
Общая трудоемкость:		
академические часы	144	144
зач.ед.	4	4

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение трудоемкости по видам занятий

очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Предмет изучения дисциплины и развитие оценочной деятельности в РФ	Понятие и принципы оценки недвижимости, незавершенного строительства и земли. Этапы развития оценочной деятельности в РФ. Оценка стоимости недвижимости как необходимое условие приватизации государственной собственности, сделки купли-продажи, оформления залогов, страхования, при инвестировании и переоценке и др. Виды стоимости объектов недвижимости: рыночная, инвестиционная, восстановительная, ликвидационная.	4	2	18	24
2	Основные характеристики имущественного комплекса и характеристика рынка недвижимости	Виды и типы недвижимого имущества. Рынок недвижимости. Функции и классификация рынков недвижимости. Формы государственного регулирования рынка недвижимости. Классификация объектов коммерческой недвижимости по функциональному назначению и качественным признакам. Незавершенное строительное производство. Виды стоимости недвижимости. Технология и этапы оценки недвижимости.	4	2	18	24
3	Методы оценки объектов недвижимости и незавершенного строительства (1)	Закон об оценочной деятельности в РФ. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. Права и обязанности оценщиков. Основные подходы к оценке недвижимости: 1. Сравнительный подход в оценке недвижимости. Виды корректировок. Процентные и стоимостные корректировки. Последовательность внесения поправок. Метод парных продаж. 2. Затратный подход. Особенности определения износа долго живущих и короткоживущих элементов здания. Методы оценки устранимого и неустранимого функционального износа. Расчет внешнего износа методом капитализации дохода, относимого к изменению внешних условий. Роль затратного метода для оценки доходных объектов в РФ.	4	2	18	24
4	Методы оценки объектов недвижимости и незавершенного строительства (2)	3. Доходный подход. Оценка недвижимости методом капитализации дохода. Способы измерения норм возврата капитала: метод линейного списания капитала (метод Ринга), метод равномерно-аннуитетного списания капитала (метод Инвуда), метод возврата капитала по безрисковой ставке дохода (Хоскальда). Основы кредитно-инвестиционной политики. Ипотечный кредит, кредит, его сущность и основные виды. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита.	2	4	18	24
5	Оценка земельных ресурсов (1)	Особенность земельных участков как составной части имущественного комплекса. Формы собственности земельных участков. Ограничения прав собственности. Виды оценки стоимости земельных ресурсов. Массовая оценка земельных ресурсов. Оценка единичных объектов земельной собственности. Основные подходы к оценке земельных ресурсов: 1.	2	4	18	24

		Доходный подход. Метод капитализации земельной ренты. Капитализация дохода по методам физического остатка. Техника расчета остатка для земли, здания, незавершенного строительного производства. Техника остатка для собственности в целом: реверсия в конце экономической жизни объекта с реверсией до истечения срока экономической жизни.				
6	Оценка земельных ресурсов (2)	2.Сравнительный подход.. Основные принципы и этапы сравнительного подхода оценки недвижимости. Критерии выбора объектов-аналогов. Проверка информации о сделках с земельными участками Виды корректировок. Процентные и стоимостные корректировки. Метод парных продаж. Способ типичного (стандартного) земельного участка. Способ единицы сравнения. Метод распределения. 3.Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка. Принцип замещения. Метод выделения (извлечения). Нормативный метод оценки земли. Оценка земель под объектами бизнеса. Кадастровая оценка земли. Методика кадастровой оценки земельных участков городской земли.	2	4	18	24
Итого			18	18	108	144

заочная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Предмет изучения дисциплины и развитие оценочной деятельности в РФ	Понятие и принципы оценки недвижимости, незавершенного строительства и земли. Этапы развития оценочной деятельности в РФ. Оценка стоимости недвижимости как необходимое условие приватизации государственной собственности, сделки купли-продажи, оформления залогов, страхования, при инвестировании и переоценке и др. Виды стоимости объектов недвижимости: рыночная, инвестиционная, восстановительная, ликвидационная.	2	-	20	22
2	Основные характеристики имущественного комплекса и характеристика рынка недвижимости	Виды и типы недвижимого имущества. Рынок недвижимости. Функции и классификация рынков недвижимости. Формы государственного регулирования рынка недвижимости. Классификация объектов коммерческой недвижимости по функциональному назначению и качественным признакам. Незавершенное строительное производство. Виды стоимости недвижимости. Технология и этапы оценки недвижимости.	2	-	20	22
3	Методы оценки объектов недвижимости и незавершённого строительства (1)	Закон об оценочной деятельности в РФ. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. Права и обязанности оценщиков. Основные подходы к оценке недвижимости: 1. Сравнительный подход в оценке недвижимости. Виды корректировок. Процентные и стоимостные корректировки. Последовательность внесения поправок. Метод парных продаж. 2.Затратный подход. Особенности определения износа долго живущих и короткоживущих элементов здания. Методы оценки устранимого и неустраимого функционального износа. Расчет внешнего износа методом капитализации дохода, относимого к изменению внешних условий. Роль затратного метода для оценки доходных объектов в РФ.	2	2	20	24
4	Методы оценки	3.Доходный подход. Оценка недвижимости	2	2	20	24

	объектов недвижимости и незавершенного строительства (2)	методом капитализации дохода. Способы измерения норм возврата капитала: метод линейного списания капитала (метод Ринга), метод равномерно-аннуитетного списания капитала (метод Инвуда), метод возврата капитала по безрисковой ставке дохода (Хоскальда). Основы кредитно-инвестиционной политики. Ипотечный кредит, кредит, его сущность и основные виды. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита.				
5	Оценка земельных ресурсов (1)	Особенность земельных участков как составной части имущественного комплекса. Формы собственности земельных участков. Ограничения прав собственности. Виды оценки стоимости земельных ресурсов. Массовая оценка земельных ресурсов. Оценка единичных объектов земельной собственности. Основные подходы к оценке земельных ресурсов: 1. Доходный подход. Метод капитализации земельной ренты. Капитализация дохода по методам физического остатка. Техника расчета остатка для земли, здания, незавершенного строительного производства. Техника остатка для собственности в целом: реверсия в конце экономической жизни объекта с реверсией до истечения срока экономической жизни.	-	2	22	24
6	Оценка земельных ресурсов (2)	2.Сравнительный подход.. Основные принципы и этапы сравнительного подхода оценки недвижимости. Критерии выбора объектов-аналогов. Проверка информации о сделках с земельными участками. Виды корректировок. Процентные и стоимостные корректировки. Метод парных продаж. Способ типичного (стандартного) земельного участка. Способ единицы сравнения. Метод распределения. 3.Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка. Принцип замещения. Метод выделения (извлечения). Нормативный метод оценки земли. Оценка земель под объектами бизнеса. Кадастровая оценка земли. Методика кадастровой оценки земельных участков городской земли.	-	2	22	24
Контроль					4	4
Итого			8	8	128	144

5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ РАБОТ

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины предусматривает выполнение курсовой работы в 3 семестре для очной формы обучения, в 4 семестре для заочной формы обучения.

Примерная тематика курсовой работы: «Оценка объектов незавершенного строительства и земли»:

1. Основные подходы к оценке недвижимости.
2. Затратный подход к оценке недвижимости. Основные этапы.
3. Метод сравнительной единицы при использовании затратного подхода.

4. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Основные этапы. Виды корректировок и последовательность их внесения.
5. Метод парных продаж.
6. Доходный подход к оценке недвижимости. Основные этапы. Метод капитализации доходов.
7. Метод валового рентного мультипликатора.
8. Метод дисконтированных денежных потоков.
9. Методы расчета ставки дисконтирования при прогнозировании денежных потоков.
10. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (метод Ринга).
11. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (Метод Инвуда).
12. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (Метод Хоскольда).
13. Метод капитализации дохода.
14. Метод дисконтированного денежного потока.
15. Доходный подход в определении обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия.
16. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования.
17. Оценка стоимости нематериальных активов.
18. Оценка рыночной стоимости финансовых вложений.
19. Сущность методов затратного подхода.
20. Значение имущественного подхода к оценке предприятий.
21. Определение обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества объекта оценки.
22. Затратный подход в оценке машин и оборудования.
23. Применение затратного подхода в оценке нематериальных активов.
24. Доходный подход. Метод капитализации дохода
25. Методы расчета коэффициента капитализации
26. Доходный подход. Метод остатка
27. Доходный подход. Метод предполагаемого использования
28. Методы определения срока окупаемости
29. Метод расчета внутренней нормы прибыли.
30. Метод расчета индекса рентабельности.
31. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости машин и оборудования.

Задачи, решаемые при выполнении курсовой работы:

- сформировать знания, умения и навыки, необходимые для анализа экономических и финансовых процессов, участниками которых являются субъекты и объекты оценочной деятельности;

- сформировать знания, умения и навыки, необходимые для принятия обоснованных решений, обеспечивающих эффективный подход к оценке объектов недвижимости, незавершенного строительства, земли;

Курсовая работа включает в себя графическую часть и

расчетно-пояснительную записку.

7. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

7.1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

7.1.1 Этап текущего контроля

Результаты текущего контроля знаний и межсессионной аттестации оцениваются по следующей системе:

«аттестован»;

«не аттестован».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Аттестован	Не аттестован
ПК-3	знать методы оценки стоимости объектов недвижимости и незавершенного строительного производства, подходы к оценке земли, основанные на законодательстве РФ;	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	уметь оценивать стоимость объектов недвижимости на этапах жизненного цикла, незавершенного строительного производства и участков земли, предназначенных для застройки	Решение стандартных задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	владеть навыками оценки стоимости объектов недвижимости, незавершенного строительства и участков земли	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 3 семестре для очной формы обучения, 4 семестре для заочной формы обучения по двухбалльной системе:

«зачтено»

«не зачтено»

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Зачтено	Не зачтено
ПК-3	знать методы оценки стоимости объектов недвижимости и	Тест, активная работа на практических	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%

незавершенного строительного производства, подходы к оценке земли, основанные на законодательстве РФ;	занятиях. Отвечает на теоретические вопросы курсовой работы.		
уметь оценивать стоимость объектов недвижимости на этапах жизненного цикла, незавершенного строительного производства и участков земли, предназначенных для застройки	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
Владеть навыками оценки стоимости объектов недвижимости, незавершенного строительства и участков земли	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

7.2 Примерный перечень оценочных средств (типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности)

7.2.1 Примерный перечень заданий для подготовки к тестированию

1. При оценке недвижимости проведение осмотра обязательно:

- А. В случае последующей купли-продажи объекта
- Б. В случаях проведения оценки по решению суда
- В. В исключительных случаях.

Г. Во всех случаях

Д. А, Б

Е. Б, В

** В законе прямо не сказано об обязанности осмотреть объект при оценке недвижимости, но саморегулируемые организации оценщиков в своих стандартах прописывают обязанность осмотра объекта недвижимости.*

2. В каком выражении может быть указан износ объекта недвижимости?

- А. В абсолютном выражении (в денежных единицах)
- Б. В относительных единицах (в процентах)

В. А и Б

3. Метод валовой ренты является методом:

А. Доходного подхода

Б. Сравнительного подхода

В. Затратного подхода.

4. При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует:

- А. Дате составления отчета об оценке;
- Б. Дате подписания договора на оценку;
- В. Календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

5. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

- А. Определение рыночной стоимости
- Б. Совершение сделки купли-продажи
- В. А и Б.

6. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?

- А. Доходный
- Б. Затратный
- В. Сравнительный

**ФСО №1 п.15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.*

Затратный подход основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств соответствуют стоимости этого объекта.

Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в следующих случаях:

- *когда оцениваются новые или недавно построенные объекты;*
- *когда необходимо определить вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли;*
- *когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства;*
- *для оценки объектов незавершенного строительства;*
- *для оценки в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок);*
- *для оценки в целях страхования;*
- *для итогового согласования стоимости.*

Базовая формула затратного подхода к оценке недвижимости имеет вид:

$$V=V_{з\text{у}}+V_{\text{воспр}} \quad \text{или} \quad V=V_{з\text{у}}+V_{\text{замещ}}$$

где

V – стоимость объекта недвижимости;

V_{з\text{у}}} – стоимость земельного участка;

V_{воспр} – стоимость воспроизводства улучшений земельного участка;

V_{замещ} – стоимость замещения улучшений земельного участка.

7. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?

- А. Для объектов социального значения
- Б. Для объектов на стадии строительства
- В. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- Г. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

8. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:

- А. Срок экономической жизни;
- Б. Срок жизни
- В. Хронологический возраст;
- Г. Эффективный возраст.

9. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков?

- А. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- Б. для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- В. А и Б

10. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:

- А. Общую площадь объекта;
- Б. Площадь объекта, которая будет сдаваться в аренду
- В. А и Б.

7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач

Задача 1.

Выбрать формулу для расчета ставки капитализации:

- А. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи
- Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи
- В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу
- Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу

**Вывод следует из формулы $V = NOI / R$, следовательно $R = NOI / V$*

где V – стоимость объекта недвижимости (от англ. Value - стоимость);

R – ставка капитализации (от англ. Rate – ставка, иногда используют понятие «коэффициент капитализации», которое является синонимом);

NOI – чистый операционный доход (от англ. Net Operational Income, также используется русская аббревиатура ЧОД).

Задача 2

Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 дол./кв. м.

Решение

Расчетные затраты на строительство аналогичного нового здания составят (восстановительная стоимость):

$$350 \text{ дол./кв. м} \times 2000 \text{ кв. м} = 700000 \text{ дол.}$$

Остаточная восстановительная стоимость определяется мерой износа здания (остающейся частью общего срока жизненного цикла здания). При допущении линейной характеристики износа ОВС здания рассчитывается с помощью следующих соотношений:

$$\text{ОВС} = 700000 \times [(60 - 12) / 60] = 560000 \text{ дол.}$$

Ответ: ОВС здания составляет 560000 дол.

Задача 3

Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию:

известные проектные затраты на сооружение современного аналога такой же (по масштабам и профилю) больницы составили 4500000 дол.;

в проект новой больницы, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи сметной стоимостью в 300000 дол.;

экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 20 лет работ по нормативному содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемой больницы — 80 лет.

Решение

Считая, что оснащение "замещающей" больницы оптоволоконными средствами связи не является функционально необходимым при сравнении с оцениваемым объектом, а также считая динамику его износа линейной, получим следующее значение оценки остаточной стоимости замещения:

$$\text{СЗО} = (4500000 \text{ дол.} - 300000 \text{ дол.}) \times [(80 - 20) / 80] = 3150000 \text{ дол.}$$

Ответ: СЗО больницы составляет 3150000 дол.

Задача 4

Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 дол./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.

Решение

Чистый годовой доход собственника производственно-технического центра будет складываться из поступлений арендной платы со всех занимаемых (90%) площадей за вычетом налоговых платежей и расходов на содержание, охрану и т.п.:

$$(20000 \text{ кв. м} \times 300 \text{ дол./кв. м} \times 90/100) - (600000 \text{ дол.} + 1200000 \text{ дол.}) = 3600000 \text{ дол.}$$

Капитализированная стоимость будет определяться делением полученной величины чистого годового дохода на показатель доходности (не забудем привести его значение к безразмерной величине, разделив 12% на 100):

$$3600000 \text{ дол.} / 12/100 = 30000000 \text{ дол.}$$

Ответ: оценка капитализированной стоимости составляет 30 млн дол.

Задача 5

Сохранив условия задачи 3, оценить величину капитализированной стоимости объекта при увеличении показателя доходности в 1,5 раза — до 18%.

Решение

Чистый годовой доход, не претерпев изменений, составит те же 3600000 дол.

Капитализированная стоимость в новых условиях задачи составит:

$$3600000 \text{ дол.} / 18/100 = 20000000 \text{ дол.}$$

Ответ: величина оцениваемой капитализированной стоимости составила 20 млн дол., т. е., уменьшилась пропорционально, в 1,5 раза.

Задача 6

Вернувшись к исходным данным условия задачи 3, определить, как изменится величина оценки капитализированной стоимости производственно-технического центра при уменьшении ставки арендной платы до 200 дол./кв. м (в 1,5 раза).

Решение

Чистый годовой доход при новом значении ставки арендной платы составит:

$$(20000 \text{ кв. м} \times 200 \text{ дол./кв. м} \times 90/100) - (600000 \text{ дол.} + 1200000 \text{ дол.}) = 1800000 \text{ дол.}$$

Значение оценки капитализированной стоимости составит при этом:

$$1800000 \text{ дол.} / 12/100 = 15000000 \text{ дол.}$$

Ответ: величина оцениваемой капитализированной стоимости составила 15 млн дол., т.е. уменьшилась в сравнении с исходным вариантом задачи в 2 раза.

Задача 7

Определить, используя метод подрядчика, стоимость объекта недвижимости, включающего землеотвод размером в 2000 кв. м и здание склада объемом в 3000 куб. м, построенное 10 лет назад. При расчетах использовать следующую информацию:

в статистиках земельных рынков удельные оценки подобных земельных участков составляют 35 дол./кв. м; совокупность положительных и отрицательных факторов, влияющих на оценку данного земельного участка, позволяет считать, что его оценка может быть увеличена на 10%;

удельные затраты на строительство нового подобного сооружения составляют 100 дол./куб. м, а длительность жизненного цикла здания оценивается в 50 лет.

Решение

Оценка стоимости земельного участка:

$2000 \text{ кв. м} \times 35 \text{ дол./кв. м} \times (1 + 10/100) = 77000 \text{ дол.}$

Остаточная восстановительная стоимость сооружения:

$100 \text{ дол./куб. м} \times 3000 \text{ куб. м} \times (50 - 10)/50 = 240000 \text{ дол.}$

Тогда суммарная стоимость объекта (в соответствии с концепцией метода подрядчика) составит:

$77000 \text{ дол.} + 240000 \text{ дол.} = 317000 \text{ дол.}$

Ответ: оценка стоимости единого объекта составит 317000 дол.

Задача 8

Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 50 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 200 дол./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса $k = 0,2$ (20%), удельные затраты на строительство подобного нового здания 750 дол./кв.м.

Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость (КС) действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость (ОВС) и остаточную стоимость земельного участка (ОСЗ), на котором расположено здание.

Решение

Капитализированная стоимость (при арендных договорах, обеспечивающих арендные платежи как чистый доход собственника, и, например, при 90%-й сдаче помещений в аренду) составляет:

$КС = 200 \text{ дол./кв. м} \times 1000 \text{ кв. м} \times 0,9 / 0,2 = 900000 \text{ дол.}$

Остаточная восстановительная стоимость (при линейной динамике износа):

$ОВС = 750 \text{ дол./кв. м} \times 1000 \text{ кв. м} \times [(50 - 10)/50] = 600000 \text{ дол.}$

Тогда остаточная стоимость земельного участка составит:

$ОСЗ = КС - ОВС = 900000 \text{ дол.} - 600000 \text{ дол.} = 300000 \text{ дол.}$

Ответ: КС = 900000 дол., ОВС = 600000 дол., ОСЗ = 300000 дол.

Задача 9

Объект недвижимости, приносящий чистый операционный доход в 39 000 руб., был оценен в 350 000 руб. Какова ставка (коэффициент) капитализации дохода:

Решение: Ставка капитализации: $39000 / 350000 = 0,1114 = 11,14\%$

Ответ: 11,14%

Задача 10

Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, физический износ составляет 10%, а функциональный износ составляет 5%. Стоимость оцениваемого объекта рассчитана на уровне 10 500 000 рублей. Чему равна рыночная стоимость земельного участка?

А. 500 000 рублей

Б. 1 000 000 рублей

В. 1 500 000 рублей

Г. 2 000 000 рублей

Решение:

$V = 10\,500\,000 - (10\,000\,000 - (10\,000\,000 * (0.05 + 0.1))) = 2\,000\,000$ рублей

Ответ: Г

*Функциональный износ здания = 0,05 (5%)

Физический износ здания = 0,1 (10%)

Износ здания = 0,15 (15%), т. е. $10\,000\,000 * 0,15 = 1\,500\,000$ рублей

Тогда стоимость земельного участка равна стоимости всего объекта (10 500 000 руб) минус стоимость здания, уменьшенного на величину износа здания (10 000 000 – 1 500 000 = 8 500 000 руб), т. е. $V = 10\,500\,000 - 8\,500\,000 = 2\,000\,000$ рублей

7.2.3 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач

Задача 1

Решается методом остатка совместно с методом аналогий в определении затрат на приобретение прав на землю:

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

площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м;

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

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

Решение

1. Затраты на развитие:

$V = 3000 \text{ кв. м} \times 500 \text{ дол./кв. м} = 1\,500\,000 \text{ дол.}$

2. Оценка стоимости завершеного развития — по аналогии:

$A = 3000 \text{ кв. м} / 2700 \text{ кв. м} \times 1\,350\,000 \text{ дол.} = 1\,500\,000 \text{ дол.}$

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

$D = A - V;$

$D = 1\,500\,000 \text{ дол.} - 1\,500\,000 \text{ дол.} = 0.$

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

Задача 2

Оценка с использованием алгоритмов капитализации прибыли:

Определить ожидаемую стоимость предназначенного для аренды 10-этажного офисного здания-башни площадью 10000 кв. м при годовой арендной плате за сдаваемые в аренду офисные помещения в 600 дол. за 1 кв. м, налоговых платежах за землю под зданием в 1000 дол./кв. м в год (здание не имеет земельного участка, кроме как под самим собой) и совокупных расходах на содержание здания и др. в размере 2 млн дол. в год. Считать, что доходность аналогичного бизнеса (т.е. доходность многопользовательских офисных зданий, предназначенных для аренды) составляет 10%.

Решение

1. Доход, приносимый от сдачи офисных помещений в аренду:
 $10000 \text{ кв. м} \times 600 \text{ дол./кв. м} = 6 \text{ млн дол.}$

2. Прибыль = доход от аренды минус совокупные затраты на содержание и земельный налог:

$6 \text{ млн дол.} - 2 \text{ млн дол.} - 1000 \text{ дол.} \times 10000 \text{ дол./10} = 3 \text{ млн дол.}$

Налогооблагаемая площадь земельного участка определяется из условия задачи как площадь здания в плане, т.е. $10000 \text{ кв. м} / 10 \text{ (этажей)} = 1000 \text{ кв. м.}$

3. Оценка стоимости производится через алгоритм капитализации прибыли:

$3 \text{ млн дол.} / 0,1 \text{ (показатель доходности данного бизнеса)} = 30 \text{ млн дол.}$

Ответ: ожидаемая стоимость здания составит 30 млн дол.

Задача 3

Метод аналогий и капитализации прибыли:

Владелец W сдает помещение для магазина арендатору V (на условиях полной ответственности арендатора V за ремонт и страхование; таким образом, арендная плата является чистой прибылью собственника W).

Арендная плата фиксирована и составляет 25000 дол. за помещение в год.

Арендатор V хочет сдать помещение в субаренду. Площадь помещения: 15 x 6 м. Подобный, рядом расположенный магазин, площадью 16 x 5 м был недавно сдан в аренду (аналогично — на условиях полной ответственности арендатора за ремонт и страхование) за 32000 дол. в год.

1. Определить ожидаемую годовую прибыль арендатора V после сдачи магазина в субаренду.

2. Определить стоимость бизнеса A_w для собственника W и стоимость бизнеса A_v для арендатора V при условии, что известен показатель доходности от сдачи торговых помещений в аренду — 10%.

Решение

1. Согласно рыночной информации об объекте-аналоге (площадью 16 x 5 м) возможно рассчитывать на сдачу магазина в субаренду за следующую сумму:

$(15 \times 6) / (16 \times 5) \times 32000 = 36000 \text{ дол.}$

Тогда прибыль арендатора V составит: $36000 \text{ дол.} - 25000 \text{ дол.} = 11000 \text{ дол.}$

2. Капитализированная стоимость бизнеса составит (по результатам использования алгоритма капитализации прибыли):

для собственника W

$A_w = 25000 \text{ дол.} / 0,1 = 250000 \text{ дол.}$

для арендатора V

$A_v = 11000 \text{ дол.} / 0,1 = 110000 \text{ дол.}$

Ответ: ожидаемая годовая прибыль арендатора V составит 11000 дол.; стоимость бизнеса A_w для собственника W составит 250000 дол., бизнеса A_v для собственника V — 110000 дол.

Задача 4

Комбинирование затратного и доходного методов:

Одноэтажное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания составляет 1000 кв. м; здание построено 15 лет назад и предполагаемый срок его жизни — 50 лет с момента постройки. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что ставка арендной платы может быть установлена на уровне в 25 дол./кв. м. После модернизации и расширения объекта до 2000 кв.

м ставка арендной платы может быть доведена до 40 дол./кв. м. Преобразование здания займет порядка одного года, и удельные затраты составят около 250 дол./кв. м.

Для включения в отчетный доклад оценщика рассчитать следующие оценки: рыночную стоимость существующего здания, его остаточную восстановительную стоимость и остаточную стоимость земельного участка, а также стоимости земельного участка и здания соответственно после намечаемого альтернативного развития.

Решение

Этап А. Рыночная стоимость существующего здания вычисляется по доходности объекта.

Доход Д составляет:

$$D = 1000 \text{ кв. м} \times 25 \text{ дол./кв. м} = 25000 \text{ дол.}$$

Ставка доходности k:

$$k = 0,1 \text{ (при 10\%)}$$

Рыночная стоимость, следуя алгоритму капитализации, составит:

$$PCC = D/k$$

$$PCC = 25000 \text{ дол./}0,1 = 250000 \text{ дол.}$$

Некоторые оценщики добавляют к оценке рыночной стоимости PCC затраты на стоимость работы оценщика (как нормативную наценку).

В ряде случаев эту информацию представляют отдельно.

Этап Б. Необходимо распределить вычисленную оценку рыночной стоимости PCC между остаточной стоимостью земельного участка (ОЗС) и амортизируемой стоимостью здания (остаточной восстановительной стоимостью — ОВС).

Поскольку информация о стоимости земельного участка отсутствует, необходимо использовать метод остаточной стоимости.

Последовательность расчетов включает следующие действия:

1) расчет прямых затрат на строительство.

$V = [1000 \text{ кв. м} + 10\% \text{ (норматив для учета увеличения площади строящегося здания, например за счет сложного профиля)}] \times \text{удельные затраты на 1 кв. м} = 250 \text{ дол.}]$:

$$V = 1100 \text{ кв. м} \times 250 \text{ дол./кв. м.} = 275000 \text{ дол.};$$

2) предположим, что амортизация начисляется по линейному принципу. Тогда для получения значения остаточной восстановительной стоимости (ОВС) полученное значение стоимости по строительным затратам $V = 275000 \text{ дол.}$ уменьшается пропорционально доле оставшихся лет жизненного цикла (т.е. в следующей пропорции:

$$50 \text{ лет} — 15 \text{ лет}/50 \text{ лет.}$$

В результате:

$$ОВС = 35 / 50 \times 275000 \text{ дол.} = 192500 \text{ дол.};$$

3) Остаточная стоимость земельного участка (ОЗС) равна:

$$ОЗС = PCC - ОВС.$$

$$ОЗС = 250000 \text{ дол.} - 192500 \text{ дол.} = 57500 \text{ дол.}$$

Эти цифры ОВС = 192500 дол. и ОЗС = 57500 дол. должны быть включены в финансовую отчетность по оценке после согласования результатов между клиентом и оценщиком.

Этап В: Должна также рассчитываться и оценка объекта с учетом возможностей его альтернативного развития.

Последовательность расчетов включает следующие действия: 1) производится оценка рыночной стоимости объекта по данным о доходности альтернативного развития здания Оценка проводится методом капитализации:

$$D = 2000 \text{ кв. м} \times 40 \text{ дол./кв. м} = 80000 \text{ дол.}$$

При ставке $k = 0,1$ (доходность 10%) оценка рыночной стоимости после развития

составит:

$$PCP = ДМ,$$

$$PCP = 80000 \text{ дол.} / 0,1 = 800000 \text{ дол.}$$

2) вычитаются суммарные затраты на данное развитие (СЗР), включая: затраты на снос (например 10000 дол.)

+ затраты на новое строительство (с учетом 10%-й добавки строительных объемов): $2200 \text{ кв. м} \times 250 \text{ дол./кв. м} = 550000 \text{ дол.}$

+ оплата услуг оценщика и др. (как правило, до 3% от PCP, т.е. $800000 \text{ дол.} \times 0,03 = 24000 \text{ дол.}$

+ доход застройщика (например 10% от PCP или $800000 \text{ дол.} \times 0,1 = 80000 \text{ дол.}$).

Таким образом:

$$СЗР = 10000 \text{ дол.} + 550000 \text{ дол.} + 24000 \text{ дол.} + 80000 \text{ дол.} = 664000 \text{ дол.}$$

Тогда остаток (ОСТ) составит:

$$ОСТ = PCP - СЗР,$$

$$800000 \text{ дол.} - 664000 \text{ дол.} = 136000 \text{ дол.};$$

3) вычитаются затраты на приобретение (типа нормативных оценок затрат на оформление договоров и т.п., например, в размере 4% от величины ОСТ, а также стоимость оплаты кредита при приобретении участка (например до 12% от величины ОСТ).

Таким образом, в итоге мы получаем оценочную стоимость земли (ОСЗ), определенную методом остатка и учитывающую затраты на приобретение:

$$ОСЗ = ОСТ \times (100\% - (4\% + 12\%)) / 100\% = 114240 \text{ дол.}$$

Эта оценка стоимости земельного участка, исчисленная с учетом альтернативных путей использования (т.е. $ОСЗ = 114240 \text{ дол.}$), и оценка рыночной стоимости завершеного развитием самого объекта (т.е. PCP — 800000 дол.) также должны быть включены в отчетный доклад оценщика.

Ответ: PCC = 250000 дол., OBC = 192500 дол., OЗC = 57500 дол., PCP = 800000 дол., ОСЗ = 114240 дол.

Задача 5

Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 500 000 рублей в год, а чистый операционный доход составляет 300 000 рублей в год. Определить стоимость оцениваемого объекта.

А. 1 500 000 рублей

Б. 1 800 000 рублей.

В. 2 500 000 рублей

Г. 3 000 000 рублей

Ответ:Г

*Мультипликатор валовой ренты – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

$$V = ПВД \cdot МВР$$

$$ПВД = 500\ 000 \text{ рублей в год}$$

$$МВР=6$$

Оцениваемое помещение является офисом, поэтому берем Мультипликатор только для офисных помещений, который=6

$$V = 500\ 000 \cdot 6 = 3\ 000\ 000 \text{ рублей}$$

Задача 6

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

А. 12 500 000 рублей

Б. 11 000 000 рублей

В. 13 000 000 рублей

Г. 23 500 000 рублей

Ответ: $V=10\,500\,000+2\,000\,000=12\,500\,000$ рублей

Задача 7

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

А. 400 000 рублей

Б. 500 000 рублей

В. 1 200 000 рублей

Г. 10 300 000 рублей

Решение

$$ДВД = ПВД - \text{Потери или } ДВД = ПВД \cdot (1 - K_{ндз}) \cdot (1 - K_{н ар})$$

где $K_{ндз}$ - коэффициент потерь от недозагрузки объекта (например, часть площадей, которая не будет сдана в аренду);

$K_{н ар}$ - коэффициент потерь от недосбора арендных платежей по объекту.

ДВД – действительный валовый доход

ПВД – потенциальный валовый доход = 100 000 рублей в месяц

$$ДВД = ПВД \cdot (1 - K_{ндз}),$$

$$K_{ндз} = 0,1 \text{ (10\%)}$$

$$ДВД = 100\,000 \cdot (1 - 0,1) = 90\,000 \text{ рублей в месяц}$$

$$ОР \text{ (операционные расходы)} = 500 \text{ руб/м}^2 \cdot 100 \text{ м}^2 = 50\,000 \text{ рублей в год}$$

Приведем расчет ДВД к году, т. к. ОР исчислены за год

$$ДВД = 90\,000 \text{ рублей в месяц} \cdot 12 = 1\,080\,000 \text{ рублей в год}$$

$$\text{ЧОД (чистый операционный доход)} = ДВД - ОР = 1\,080\,000 \text{ рублей в год} - 50\,000 \text{ рублей в год} = 1\,030\,000 \text{ рублей в год}$$

$$R \text{ (ставка капитализации)} = 0,1 \text{ (10\%)}$$

$$V = \text{ЧОД} / R = 1\,030\,000 / 0,1 = 10\,300\,000 \text{ рублей}$$

Ответ: $V = (((100\,000 \cdot (1 - 0,1)) \cdot 12 - 500 \cdot 100)) / 0,1 = 10\,300\,000$ рублей

Задача 8

Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка?

А. Затратный

Б. Сравнительный

В Доходный

*Базовая формула затратного подхода к оценке недвижимости имеет вид:

$$V = V_{\text{зу}} + V_{\text{воспр}} \quad \text{или} \quad V = V_{\text{зу}} + V_{\text{замещ}},$$

где

V – стоимость объекта недвижимости;

$V_{\text{зу}}$ – стоимость земельного участка;

$V_{\text{воспр}}$ – стоимость воспроизводства улучшений земельного участка;

$V_{\text{замещ}}$ – стоимость замещения улучшений земельного участка.

Задача 9

Верно ли утверждение о том, что чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости?

А. Да

Б. Нет

*Мультипликатор валовой ренты – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$V = \text{ПВД}_{\text{об}} \cdot \text{МВР}_a = \text{ПВД}_{\text{об0}} \cdot [\sum_{i=1}^m (\text{Ц}_{i a} / \text{ПВД}_{i a})] / m,$$

где V – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

$\text{ПВД}_{\text{об}}$ – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;

МВР_a – усредненный мультипликатор валовой ренты по аналогам;

$\text{Ц}_{i a}$ – цена продажи i -го сопоставимого аналога;

$\text{ПВД}_{i a}$ – потенциальный валовой доход i -го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов.

Задача 10

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:

А. Контрактную арендную ставку по оцениваемому объекту недвижимости;

Б. Рыночную арендную ставку

В. А и Б.

*Потенциальный валовой доход (ПВД) – потенциальный доход, получаемый собственником объекта недвижимости при 100%-ном использовании объекта без учета потерь и расходов.

$$\text{ПВД} = S \cdot C_{ар}$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, м^2 ;

$C_{ар}$ – рыночная арендная ставка за 1 м^2 в год.

7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету

1. Основные характеристики недвижимости. Виды недвижимого имущества. Основные типы недвижимости.
2. Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки недвижимости.

Этапы оценки.

3. Классификация объектов недвижимости.
4. Основные подходы к оценке недвижимости.
5. Затратный подход к оценке недвижимости. Основные этапы.
6. Метод сравнительной единицы при использовании затратного подхода.
7. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Основные этапы. Виды корректировок и последовательность их внесения.
8. Метод парных продаж.
9. Доходный подход к оценке недвижимости. Основные этапы. Метод капитализации доходов.
10. Метод валового рентного мультипликатора.
11. Метод дисконтированных денежных потоков.
12. Методы расчета ставки дисконтирования при прогнозировании денежных потоков.
13. Методы расчета ставки капитализации.
14. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (метод Ринга).
15. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (Метод Инвуда).
16. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (Метод Хоскольда).
17. Формы собственности земельных участков
18. Метод капитализации дохода.
19. Метод дисконтированного денежного потока.
20. Доходный подход в определении обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия.
21. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования.
22. Оценка стоимости нематериальных активов.
23. Оценка рыночной стоимости финансовых вложений.
24. Сущность методов затратного подхода.
25. Значение имущественного подхода к оценке предприятий.
26. Определение обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества объекта оценки.
27. Затратный подход в оценке машин и оборудования.
28. Применение затратного подхода в оценке нематериальных активов.
29. Доходный подход. Метод капитализации дохода
30. Методы расчета коэффициента капитализации
31. Доходный подход. Метод остатка
32. Доходный подход. Метод предполагаемого использования
33. Методы определения срока окупаемости
34. Метод расчета внутренней нормы прибыли.
35. Метод расчета индекса рентабельности.
36. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости машин и оборудования.
37. Метод расчета чистой приведенной стоимости.
38. Методы определения ставки дисконтирования.
39. Денежные потоки и их оценка.
40. Функции сложного процента

7.2.5 Примерный перечень вопросов для подготовки к экзамену

Не предусмотрено учебным планом

7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации

Зачет проводится по тест-билетам, каждый из которых содержит 10 вопросов и задачу. Каждый правильный ответ на вопрос в тесте оценивается 1 баллом, задача оценивается в 10 баллов (5 баллов верное решение и 5 баллов за верный ответ). Максимальное количество набранных баллов – 20.

1. Оценка «Незачет» ставится в случае, если студент набрал менее 6 баллов.

2. Оценка «Зачет» ставится в случае, если студент набрал от 6 до 10 баллов

7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	Предмет изучения дисциплины и развитие оценочной деятельности в РФ	ПК-3	Тест, требования к курсовой работе
2	Основные характеристики имущественного комплекса и характеристика рынка недвижимости	ПК-3	Тест, требования к курсовой работе
3	Методы оценки объектов недвижимости и незавершённого строительства (1)	ПК-3	Тест, требования к курсовой работе
4	Методы оценки объектов недвижимости и незавершенного строительства (2)	ПК-3	Тест, требования к курсовой работе
5	Оценка земельных ресурсов (1)	ПК-3	Тест, требования к курсовой работе
6	Оценка земельных ресурсов (2)	ПК-3	Тест, требования к курсовой работе

7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Тестирование осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных тест-заданий на бумажном носителе. Время тестирования 30 мин. Затем осуществляется проверка теста экзаменатором и выставляется оценка согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение стандартных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение прикладных задач осуществляется, либо при помощи

компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Защита курсовой работы осуществляется согласно требованиям, предъявляемым к работе, описанным в методических материалах. Примерное время защиты на одного студента составляет 20 мин.

8 УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ)

8.1 Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Круглякова, В. М. Оценка объектов недвижимости [Текст] : практикум для бакалавров и магистров. - Москва : АСВ, 2012 (М. : ППП "Тип. "Наука"). - 151 с. - Библиогр.: с. 147-148 (27 назв.). - ISBN 978-5-93093-914-9 : 344-00.

2. Круглякова, В. М. Основы оценки недвижимости и объектов незавершенного строительства [Текст] / Воронеж. гос. архит.-строит. ун-т, Тульский гос. ун-т. - Воронеж ; Тула : [б. и.], 2004 (Тула : ИПП "Тульский полиграфист"). - 305 с. - Библиогр.: с. 300-305 (80 назв.). - ISBN 5-88422-286-6

3. Коростелев, С. П. Кадастровая оценка недвижимости [Текст] : учебное пособие : допущено УМО. - Москва : Маросейка, 2010 (Киров : ОАО "Дом печати - Вятка", 2010). - 356 с. - Библиогр.: с. 352-356 (71 назв.). - ISBN 978-5-903271-53-5 : 682-00.

4. Сулин, М. А. Современное содержание земельного кадастра [Текст] : учебное пособие : рекомендовано УМО / под ред. М. А. Сулина. - СПб. : Проспект науки, 2011 (СПб. : ОАО "ИПП "Искусство России", 2010). - 269, [2] с. - Библиогр. в конце кн. - ISBN 978-5-903090-42-6 : 800-00.

5. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс] : электронный учебник : рек. УМО. - М. : Кнорус, 2010. - 1 электрон. опт. диск : цв., зв. - ISBN 978-5-406-00099-1 : 270-00

6. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: Учебное пособие для вузов / Пылаева А. В. - Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. - 141 с. URL: <http://www.iprbookshop.ru/30817>

8. Сперанский, С. Н. Экономика недвижимости: Учебное пособие/ Сперанский С. Н. - Иваново : Ивановская государственная текстильная академия, 2012. - 76 с. - ISBN 978-5-88954-378-7. URL: <http://www.iprbookshop.ru/25500>

9. Оценка объектов недвижимости [Текст] : учебное пособие к выполнению курсового проекта / Воронеж. гос. архит.-строит. ун-т ; сост. : В. М. Круглякова, В. Я. Мищенко, И. А. Косовцева . - Воронеж : [б. и.], 2016 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии ВГАСУ, 2016). - 107 с. - Библиогр.: с. 99 (12 назв.). - ISBN 978-5-89040-596-8 : 44-70.

10. Асаул Анатолий Николаевич.

Экономика недвижимости [Текст] : учебник : рекомендовано МО РФ. - 2-е изд. - СПб. : Питер, 2010 (СПб. : ОАО "Печатный двор им. А. М. Горького", 2010). - 621 с. - (Учебник для вузов). - Библиогр. в конце глав. - ISBN 978-5-91180-181-6 : 483-00.

11. Петров, В. И. Оценка стоимости земельных участков [Электронный ресурс] : электронный учебник : рек. УМО. - М. : Кнорус, 2010. - 1 электрон. опт. диск : цв., зв. - ISBN 978-5-40600461-6 : 270-00.

8.2 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного программного обеспечения, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем:

1. Microsoft Word, Microsoft Excel, Internet Explorer;
2. Информационная база данных СтройКонсультант (<http://www.stroykonsultant.com>),
3. Информационная база данных КонсультантПлюс (<http://www.consultant.ru>)
4. Информационная база данных Гарант (<http://www.garant.ru/>)
5. . Сайт Минстроя РФ (<https://www.minstroyrf.ru/>)
6. Каталог АРБИКОН (Ассоциации Региональных Библиотечных Консорциумов),

9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

- учебный кабинет, оборудованный видео-аудио аппаратурой
- компьютерный класс, оснащенный персональными компьютерами с выходом в интернет
- залы библиотеки

10. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

По дисциплине «Оценка незавершенных объектов строительства, земли» читаются лекции, проводятся практические занятия, выполняется курсовая работа.

Основой изучения дисциплины являются лекции, на которых излагаются наиболее существенные и трудные вопросы, а также вопросы, не нашедшие отражения в учебной литературе.

Практические занятия направлены на приобретение практических навыков расчета стоимости объектов недвижимости на разных стадиях жизненного цикла. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Методика выполнения курсовой работы изложена в

учебно-методическом пособии. Выполнять этапы курсовой работы должны своевременно и в установленные сроки.

Контроль усвоения материала дисциплины производится проверкой курсовой работы, защитой курсовой работы.

Вид учебных занятий	Деятельность студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; пометать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначение вопросов, терминов, материала, которые вызывают трудности, поиск ответов в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на лекции или на практическом занятии.
Практическое занятие	Конспектирование рекомендуемых источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, выполнение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму.
Самостоятельная работа	Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие: <ul style="list-style-type: none"> - работа с текстами: учебниками, справочниками, дополнительной литературой, а также проработка конспектов лекций; - выполнение домашних заданий и расчетов; - работа над темами для самостоятельного изучения; - участие в работе студенческих научных конференций, олимпиад; - подготовка к промежуточной аттестации.
Подготовка к промежуточной аттестации	Готовиться к промежуточной аттестации следует систематически, в течение всего семестра. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц-полтора до промежуточной аттестации. Данные перед зачетом три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.