

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«КАЛИНИНГРАДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ»

Институт отраслевой экономики и управления

А. Г. Харин

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебно-методическое пособие по изучению дисциплины для студентов по
направлению подготовки 38.03.01 Экономика

Калининград
Издательство ФГБОУ ВО «КГТУ»

2022

Рецензент

кандидат экономических наук, доцент кафедры экономической безопасности
ИНОТЭКУ ФГБОУ ВО «КГТУ» А. Е. Тарутина

Харин, А. Г.

Оценка недвижимости: учеб.-метод. пособие по изучению дисциплины для студентов напр. подгот. 38.03.01 Экономика / А. Г. Харин. – Калининград: ФГБОУ ВО «КГТУ», 2022. - 58 с.

В учебно-методическом пособии приведен тематический план по дисциплине и даны методические указания по её самостоятельному изучению, подготовке к практическим занятиям, задания и методические указания по выполнению контрольной работы, подготовке и сдаче зачета, выполнению самостоятельной работы. Пособие подготовлено в соответствии с требованиями утвержденной рабочей программы дисциплины «Оценка недвижимости» направления 38.03.01 – «Экономика».

Рис. 1, табл. 2, список лит. – 16 наименований

Учебно-методическое пособие рассмотрено и рекомендовано к опубликованию в качестве локального электронного методического материала кафедрой экономики и финансов 27.05.2022 г., протокол № 7

Учебно-методическое пособие по изучению дисциплины рекомендовано к изданию в качестве локального электронного методического материала для использования в учебном процессе методической комиссией ИНОТЭКУ 22.06.2022 г., протокол № 7

УДК 338

Федеральное государственное
бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Калининградский государственный
технический университет», 2022 г.
© Харин А. Г., 2022 г.

Оглавление

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ВВЕДЕНИЕ | 4 |
| 1 Тематический план по дисциплине и методические указания | 8 |
| по её изучению | 8 |
| Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости недвижимости | 8 |
| Тема 2. Ценообразование в строительстве жилых объектов недвижимого имущества..... | 15 |
| Тема 3. Особенности оценки производственных и коммерческих объектов недвижимого имущества | 19 |
| Тема 4. Оценка частичных прав (аренда недвижимости)..... | 26 |
| 2 Методические указания для подготовки к практическим занятиям..... | 31 |
| Тема 1. Теоретические основы оценки недвижимости | 31 |
| Тема 2. Ценообразование в строительстве жилых объектов недвижимого имущества..... | 32 |
| Тема 3. Особенности оценки производственных и коммерческих объектов недвижимого имущества | 33 |
| Тема 4. Оценка частичных прав (аренда недвижимости)..... | 34 |
| 3 Задания и методические указания по выполнению контрольной работы | 34 |
| 3.1 Общие сведения, выбор варианта | 34 |
| 3.2 Методические указания по выполнению контрольной работы | 35 |
| 4 Методические указания по подготовке и сдаче зачета..... | 37 |
| 5 Методические указания по выполнению самостоятельной работы по дисциплине | 41 |
| 5.1 Общие положения..... | 41 |
| 5.2 Задания для самодиагностики в рамках самостоятельной работы студента..... | 42 |
| 5.3 Примерный перечень тестовых вопросов..... | 42 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... | 47 |
| БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК | 47 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ А. Типовые задачи по оценке стоимости земли..... | 49 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Темы контрольной работы..... | 57 |

ВВЕДЕНИЕ

Настоящее учебно-методическое пособие представляет собой комплекс систематизированных материалов по самостоятельному изучению дисциплины "Оценка недвижимости".

Учебно-методическое пособие составлено в соответствии с утвержденной рабочей программой дисциплины "Оценка недвижимости" по направлению подготовки в бакалавриате 38.03.01 Экономика.

Целью освоения дисциплины «Оценка недвижимости» является формирование у студентов целостного представления о закономерностях образования стоимости объектов недвижимого имущества, о методах и критериях оценки их характеристик, определяющих стоимость.

Задачами дисциплины являются:

- изучение теоретических основ и методологических подходов к оценке стоимости недвижимости;
- освоение инструментов и методов анализа факторов, влияющих на стоимость недвижимости;
- формирование умения анализировать информацию, используемую для проведения оценки недвижимости;
- приобретение практических навыков по оценке стоимости недвижимости.

Планируемые результаты освоения дисциплины «Оценка недвижимости» заключаются в том, что студент должен:

знать:

теоретические основы и закономерности образования стоимости объектов недвижимого имущества, критерии оценки качества этих объектов, надёжности, конкурентоспособности и других характеристик, определяющих в конечном итоге стоимость;

уметь:

разбираться в классификации и особенностях идентификации объектов недвижимого имущества и состава прав в отношении объектов недвижимого имущества;

владеть:

– базовыми подходами, методами и инструментами, используемыми для оценки объектов недвижимого имущества.

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетных единицы (ЗЕТ), т. е. 72 академических часа контактной и самостоятельной учебной работы студента, работы, связанной с текущей и промежуточной (заключительной) аттестацией по дисциплинам дисциплины.

К видам текущего контроля результатов освоения дисциплины «Оценка недвижимости» относятся задания, выполняемые студентами на учебных занятиях и во время самостоятельной работы, а именно:

1) Тестовые задания;

Критерии оценки результатов теста:

«отлично» - 90-100 % правильных ответов в тесте;

«хорошо» - 70-90 % правильных ответов в тесте;

«удовлетворительно» - 50-70 % правильных ответов в тесте;

«неудовлетворительно» - менее 50 % правильных ответов в тесте.

2) Задания по темам практических (семинарских) занятий;

Критерии и шкала оценивания практических (семинарских) занятий:

«отлично» - полное раскрытие вопроса; указание точных названий и определений; правильная формулировка понятий и категорий; самостоятельность ответа, умение вводить и использовать собственные классификации и квалификации, анализировать и делать собственные выводы по рассматриваемой теме; использование дополнительной литературы и иных материалов и др.;

«хорошо» - недостаточно полное, по мнению преподавателя, раскрытие темы; несущественные ошибки в определении понятий, категорий и т. п.,

кардинально не меняющих суть изложения; использование устаревшей учебной литературы и других источников;

«удовлетворительно» - отражение лишь общего направления изложения лекционного материала и материала современных учебников; наличие достаточного количества несущественных или одной-двух существенных ошибок в определении понятий и категорий и т. п.; использование устаревшей учебной литературы и других источников; неспособность осветить проблематику учебной дисциплины и др.

«неудовлетворительно» - нераскрытие темы; большое количество существенных ошибок; отсутствие умений и навыков, обозначенных выше в качестве критериев выставления положительных оценок др.

3) Задания (задачи) по темам практических занятий;

Критерии и шкала оценки результатов:

«отлично» - выставляется при безошибочно решенной задаче;

«хорошо» - выставляется, если задача в основном решена верно;

«удовлетворительно» - выставляется при незначительных замечаниях и неточностях по задаче;

«неудовлетворительно» - выставляется при ответах, не удовлетворяющих критериям, указанным в предыдущих пунктах.

Промежуточная аттестация по дисциплине осуществляется в форме контрольной работы. Итоговая аттестация – в форме зачета.

К зачету допускаются студенты, имеющие положительные результаты прохождения текущего контроля, а также зачетную контрольную работу.

Критерии оценки результатов зачета:

«зачтено» - выставляется в случаях правильных ответов на теоретические вопросы. Допускаются непринципиальные погрешности или небольшая незавершенности ответов, диктуемая лимитом времени, а также незначительные замечания и неточности. Не менее 50 % основных положений должны быть раскрыты студентом полностью;

«не зачтено» - выставляется при ответах, не удовлетворяющих вышеуказанным критериям.

Материал данного учебно-методического пособия изложен по разделам.

В первом разделе представлен тематический план по дисциплине и методические указания по изучению тем курса, приводятся выдержки наиболее важного при изучении тем материала, а также указаны источники для самостоятельного изучения.

Второй раздел содержит методические указания по подготовке к практическим занятиям согласно тематическому плану, тестовые вопросы и задания.

В третьем разделе приведены методические указания по выполнению контрольной работы с рекомендациями по выбору варианта работы, перечень теоретических и практических заданий.

В четвертом разделе даны методические указания по подготовке к текущей, промежуточной и итоговой аттестации по дисциплине.

В пятом разделе содержатся методические указания по выполнению самостоятельной работы по дисциплине.

Учебно-методическое пособие содержит библиографический список, включающий основную, дополнительную учебную литературу.

1 Тематический план по дисциплине и методические указания по её изучению

Содержательно структура дисциплины представлена шестью тематическими блоками (темами).

Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости недвижимости

Форма проведения занятия – лекция.

Вопросы для обсуждения:

Вопрос 1. Базовые понятия и теоретические положения оценки недвижимости.

Вопрос 2. Классификация недвижимого имущества.

Вопрос 3. Виды стоимости недвижимости.

Методические указания по изучению темы 1

Вопрос 1. Базовые понятия и теоретические положения оценки недвижимости.

Изучение темы 1 следует начать с рассмотрения особенностей теоретического понятия «недвижимость». Эти особенности определяют специфику оценки данного вида имущества.

В процессе определения стоимости объектов недвижимости, как правило, взаимодействуют собственники (пользователи), оцениваемые объекты и рыночная среда. Особенности этих взаимодействий обусловлены многообразием субъектов и объектов на соответствующих рынках, их субъективной позицией на каждом этапе процесса формирования конечного результата оценки объектов недвижимости. Профессиональные оценщики используют унифицированный набор оценочных правил (принципов), сгруппированных в четыре блока. К ним относятся принципы:

- основанные на представлениях пользователя;
- связанные с эксплуатацией объектов недвижимости (прежде всего с землей) и улучшениями.

Эти принципы позволяют минимизировать субъективизм при выполнении оценочных работ и помогают оценщику учитывать большинство

факторов, влияющих на конечный результат при определении стоимости объектов недвижимости. Студенту следует изучить содержание основных принципов оценки недвижимого имущества, уделяя при этом внимание усвоению тех из них, которые непосредственно относятся к оценке стоимости земли.

В Российской Федерации используется международная классификация методов оценки недвижимости. В соответствии с ней различают затратный, доходный и рыночный (сравнительный) подходы, на основе которых определяются различные виды стоимости объекта: рыночная, инвестиционная, восстановительная, стоимость замещения и т. д. Используемые методы оценки зависят от принятого подхода. Оценщик обязан применять все три подхода или обосновать отказ от использования того или иного из них. Конкретные методы и техники оценки в рамках применения каждого из подходов оценщик вправе определять самостоятельно.

Затратный подход используется:

- при оценке объектов недвижимости, которые не продаются и не покупаются;
- при отсутствии развитого рынка соответствующей недвижимости;
- при оценке объектов недвижимости, которые не приносят дохода и не являются объектами для инвестиций.

Особенностью сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости является ориентация итоговой величины стоимости на рыночные цены купли-продажи аналогичных объектов, а также на собственные затраты при создании (покупке) объекта недвижимости.

При доходном подходе собственник, как правило, стремится получить определенный доход от эксплуатации объекта недвижимости. Чем больше доход собственника, тем выше рыночная стоимость оцениваемого объекта.

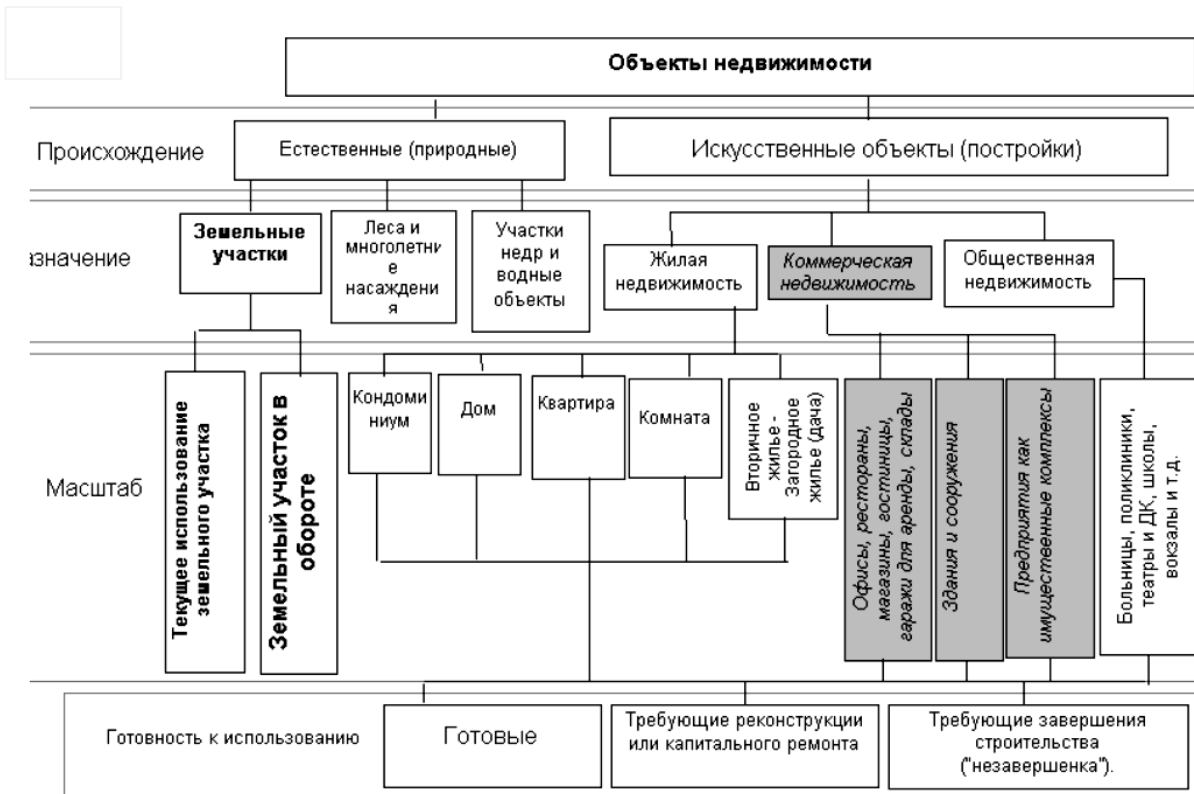
Отечественный и зарубежный опыт оценки объектов недвижимости позволяет выделить два вида оценки - массовую и индивидуальную. Оба вида оценки основаны на одних и тех же принципах и методах, но различаются

целями, задачами, техникой оценки одних и тех же характеристик объектов недвижимости, масштабом проводимых работ и методом контроля качества оценки. Для массовой оценки объектов недвижимости наиболее приемлем сравнительный подход, который дает весьма точные результаты при определении их стоимости. Для объектов коммерческого назначения используется в основном доходный подход, а затратный подход предпочтителен для оценки объектов нового строительства. Массовая оценка имеет дело с большим количеством однородных объектов недвижимости. Область применения массовой оценки подразумевает использование специальных приемов и методов оценки, а не массовый, типовой характер объектов. Такая оценка производится по следующей методике: для оцениваемого объекта определяется набор значений фиксированного множества его параметров, а затем по общим для всех объектов правилам формируется стоимость объекта.

Вопрос 2. Классификация недвижимого имущества.

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Однако определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих (рисунок).

Естественные (природные) объекты – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».



Искусственные объекты (постройки):

а) **жилая недвижимость** – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом. Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

б) **коммерческая недвижимость** – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

в) **общественные (специальные) здания и сооружения** – лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, санатории и т. д.), учебно-воспитательные (детские сады, школы, институты и т. д.), культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, театры, зоопарки, ботанические сады и т. д.), специальные здания и сооружения (административные, памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т. д.);

г) **инженерные сооружения** – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т. д.

Земельный фонд по экономическому назначению делится на семь категорий земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения имеют особый правовой статус на рынке недвижимости и используются для сельскохозяйственного производства, коллективного садоводства и огородничества, подсобных сельскохозяйственных производств, для опытных и научных станций.

2. Земли городов и населенных пунктов.

3. Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. Имеют особый режим использования.

4. Земли особо охраняемых территорий.

5. Земли лесного фонда.

6. Земли водного фонда.

7. Земли запаса.

Вопрос 3. Виды стоимости недвижимости.

Стоимость – это наиболее вероятная сумма денежных средств, которую можно получить при продаже объекта недвижимости. Различают рыночную стоимость, стоимость замещения, потребительскую, восстановительную, инвестиционную, кадастровую страховую; стоимость для целей налогообложения, ликвидационную, первоначальную (себестоимость), остаточную, залоговую и стоимость права аренды объекта недвижимости; стоимость действующего предприятия и объекта недвижимости при существующем использовании и т. д.

Рыночная стоимость объекта недвижимости – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции.

Потребительская стоимость (стоимость при существующем использовании) отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника, который не собирается выставлять его на рынок.

Восстановительная стоимость определяется затратами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта. При этом используются те же архитектурные решения, применяются такие же строительные конструкции и материалы, даже качество строительно-монтажных работ такое же; аналогично воспроизводятся моральный износ и недостатки архитектурных решений оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта недвижимости, полезность которого эквивалентна полезности оцениваемого объекта, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных проектных нормативов, прогрессивных материалов и конструкций, а также современного оборудования.

Инвестиционная стоимость - цена объекта недвижимости, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях. Рассчитывается исходя из ожидаемых инвестором доходов и конкретной ставки их капитализации и может быть либо выше, либо ниже рыночной. Инвестиционная стоимость применяется при внесении земельных участков в инвестиционные проекты и привлечении инвесторов, в том числе зарубежных. Данный вид стоимости носит субъективный характер.

Страховая стоимость объектов недвижимости рассчитывается на основе восстановительной стоимости либо стоимости замещения объекта, который подвержен риску уничтожения (или разрушения). На базе страховой стоимости объекта определяются страховые суммы, выплаты и проценты.

Налогооблагаемая стоимость объектов недвижимости в соответствии с российским законодательством тождественна инвентаризационной стоимости, базирующейся на восстановительной стоимости с учетом степени износа. В странах с развитой рыночной экономикой налогообложение осуществляется по рыночной стоимости. Ликвидационная стоимость определяется, если объект недвижимости должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов и представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник объекта недвижимости может получить при его

продаже в условиях, не соответствующих рыночным. Утилизационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник объекта недвижимости может получить при полной ликвидации последнего.

Первоначальная стоимость объекта недвижимости - фактические затраты на приобретение или создание объекта на момент начала его использования (себестоимость).

Остаточная стоимость объекта недвижимости - стоимость объекта с учетом износа. Стоимость объекта недвижимости при существующем использовании – рыночная стоимость объекта недвижимости, исчисляемая исходя из его существенных характеристик с целью последующей продажи с сохранением функций.

Стоимость действующего предприятия - стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства.

Залоговая стоимость – стоимость объекта, используемая для целей обеспечения кредита.

Кадастровая стоимость земельного участка – расчетная величина, отражающая представления о ценности (полезности) земельного участка при существующем использовании. Законодательством РФ не предусмотрена возможность установления кадастровой (рыночной) стоимости участка «в заявительном порядке» (оспорить результат можно, но самостоятельно или с помощью оценщика установить цену нельзя).

Стоимость специализированных объектов недвижимости - стоимость объектов, которые в силу специфических особенностей не могут быть проданы на рынке.

Стоимость права аренды объекта недвижимости (арендная плата) – единовременная плата за право пользования и распоряжения объектом.

Методические материалы по теме 1

ФОС по дисциплине, материалы, размещенные в соответствующем разделе дисциплины в ЭИОС КГТУ.

Ссылки на рекомендуемые источники по теме 1: [1-3, 5, 6, 9].

Тема 2. Ценообразование в строительстве жилых объектов недвижимого имущества

Форма проведения занятия – лекция.

Вопросы для обсуждения:

Вопрос 1. Понятие цены и стоимости. Учет затрат на строительство.

Вопрос 2. Основные ценообразующие факторы объектов недвижимости.

Вопрос 3. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.

Методические указания по изучению темы 2

Вопрос 1. Понятия цены и стоимости. Учет затрат на строительство.

Цена – количество денег, в обмен на которые продавец готов передать (продать) единицу товара. По сути, цена является коэффициентом обмена конкретного товара на деньги. Понятие цены – фундаментальная экономическая категория. Величину соотношений (пропорцию) при добровольном обмене товаров называют стоимостью. Поэтому цена является стоимостью единицы товара, выраженной в деньгах, или денежной стоимостью единицы товара, или денежным выражением стоимости.

Стоимость – основа количественных соотношений при добровольном обмене товарами между собственниками. Разные экономические школы природу стоимости объясняют по-разному: общественно необходимыми затратами рабочего времени, балансом спроса и предложения, издержками производства, предельной полезностью и др.

Цена и стоимость – неразрывно связанные между собой термины, которые являются фундаментальными экономическими категориями (понятия и термины, с помощью которых описываются экономические отношения, явления и процессы).

Методы учета затрат на производство (методы калькулирования себестоимости) классифицируют по нескольким признакам.

По оперативности учета и контроля выделяют: учет по фактической себестоимости и по нормативной себестоимости.

По полноте учета затрат выделяют: калькулирование полной себестоимости и систему «директ-костинг».

В зависимости от видов объектов учета затраты на производство строительных работ могут вестись по позаказному методу или методу накопления затрат за определенный период времени с применением элементов нормативной системы учета и контроля за использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов.

Наиболее распространенным методом учета затрат на производство строительных работ является позаказный метод, при котором объектом учета является отдельный заказ, открываемый на каждый объект строительства (вид работ) в соответствии с заключенным договором. Учет затрат ведется нарастающим итогом до окончания выполнения работ по заказу. При выполнении однородных специальных видов работ или осуществления строительства однотипных объектов с незначительной продолжительностью их строительства, строительная организация может вести учет методом накопления затрат за определенный период времени по видам работ и местам возникновения затрат.

При учете затрат по методу накопления финансовый результат выявляется как разница между договорной стоимостью и себестоимостью выполненных работ на конструктивных элементах или этапах. Эффективность этого метода может быть достигнута только в условиях ритмичного финансирования и своевременной оплаты работ заказчиками.

Для осуществления группировки по статьям расходов в качестве типовых в строительстве рекомендуются следующие составляющие: материалы, расходы на оплату труда рабочих, расходы по содержанию и эксплуатации строительных машин и механизмов, накладные расходы.

Вопрос 2. Основные ценообразующие факторы объектов недвижимости.

Формирование цены на рынке недвижимости происходит под воздействием внешних и внутренних факторов. Выделяют следующие группы внешних факторов:

- макроэкономические факторы;
- микроэкономические факторы;
- социальное положение в регионе.

Макроэкономические факторы характеризуют экономические условия в стране. К макроэкономическим факторам относят:

- валовой внутренний продукт (ВВП);
- уровень инфляции;
- ставки доходности по финансовым инструментам;
- деньги на руках у населения;
- доходы населения;
- уровень занятости трудоспособного населения;
- состояние торгового баланса;
- индекс потребительских цен на товары и услуги.

В условиях равновесного рынка и стабильной экономики темп роста цен на недвижимость складывается из суммы темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста ВВП. Определяющее значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Микроэкономические факторы описывают экономическое положение в отдельном регионе. Среди них выделяют следующие факторы:

- общая экономическая ситуация в регионе;
- темпы развития региона;
- диверсификация занятости работоспособного населения;
- инвестиционный поток.

Социальное положение в регионе характеризуется следующими факторами:

- доля трудоспособного населения в общей численности населения;
- миграционные потоки;
- демографическая ситуация;
- уровень безработицы в регионе.

К внутренним факторам рынка недвижимости относят:

- институциональные факторы;
- динамичность (инерционность) рынка;
- динамика объема и соотношение спроса и предложения;
- соотношение цен первичного и вторичного рынка;
- информационная обеспеченность и открытость рынка.

Институциональные факторы, влияющие на рынок недвижимости, включают в себя:

- государственное регулирование;
- налоговое регулирование, касающееся сделок с недвижимостью.

Рынок недвижимости отличается инерционностью. Это связано с тем, что средний срок экспозиции составляет около двух-трех месяцев. В связи с этим тенденции на рынке недвижимости получают свое отражение в изменении средней цены не раньше чем через 2 месяца.

Вопрос 3. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

ННЭИ определяется как использование недвижимости, которое:

- является законодательно разрешенным, т.е. соответствует юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т.п.;

- физически осуществимо, т. е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения позволяют реализовать выбранный вариант использования;

- финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т.е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;

- обеспечивает наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

ЛНЭИ рассматривается в два этапа: во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании, за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом ЛНЭИ станет снос имеющихся строений.

Методические материалы по теме 2

ФОС по дисциплине, материалы, размещенные в соответствующем разделе дисциплины в ЭИОС КГТУ.

Ссылки на рекомендуемые источники по теме 2: [1-6, 9, 15, 16].

Тема 3. Особенности оценки производственных и коммерческих объектов недвижимого имущества

Форма проведения занятия – лекция.

Вопросы для обсуждения:

Вопрос 1. Затратный подход к оценке.

Вопрос 2. Сравнительный подход к оценке.

Вопрос 3. Доходный подход к оценке.

Вопрос 4. Оценка стоимости отдельных видов недвижимого имущества.

Методические указания по изучению темы 3

Вопрос 1. Затратный подход к оценке.

Затратный подход, используемый для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Случаи, когда может быть применен затратный подход:

- оцениваются новые или недавно построенные объекты;
- необходимо определить вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли;
- 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.

Основные этапы расчета стоимости с применением затратного подхода

1. Оценка рыночной стоимости земельного участка.
2. Оценка полной стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемого здания.
3. Расчет величины износа.
4. Определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки.
5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем суммирования стоимости воспроизводства (замещения) строения со стоимостью земельного участка.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Методы определения стоимости воспроизводства (замещения):

1. Метод количественного обследования (количественный метод) заключается в составлении смет затрат на все виды работ, которые необходимы для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

2. Метод сравнительной единицы начинается с определения стоимости строительства сравнительной единицы (1м^2 , 1м^3) аналогичного здания. Затем вносятся поправки на различие между оцениваемым и аналогичным объектом. Полная стоимость оцениваемого объекта определяется путем умножения скорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения. При выборе объекта аналога необходимо учитывать единое функциональное назначение, близость физических характеристик, сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов и другие характеристики.

3. Метод разбивки по компонентам (по укрупненным видам работ оценка рыночной стоимости земельного участка отличается от предыдущего метода

тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов (фундаментов, перекрытий, стен и др.)

Определение износа:

Определение износа необходимо для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Износ в оценке означает потерю полезности, а значит и стоимости объектом оценке по любой причине.

Выделяют три способа расчета износа:

- сравнения продаж;
- эффективного возраста;
- разбиения на виды износа.

Наиболее распространенным является метод разбиения на виды износа. В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический). Физический и функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым. Экономический износ, как правило, неустрашим.

Вопрос 2. Сравнительный подход к оценке.

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Процесс выполнения оценки объекта недвижимости сравнительным подходом осуществляется четырьмя этапами:

Этап 1. 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.

Этап 2. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

Этап 3. Выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

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

Сравнительный подход подразумевает 3 метода оценки недвижимости:

- Метод сравнительного анализа продаж;
- Метод валового рентного мультипликатора;
- Метод общего коэффициента капитализации.

Сравнительный подход к оценке недвижимости и его методы являются самостоятельной процедурой, определения рыночной стоимости на основе ценовой и экономической информации по сопоставимым объектам. Вместе с тем приемы сравнительного подхода широко используются в оценочной деятельности.

Вопрос 3. Доходный подход к оценке.

Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта недвижимости.

Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);

- принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль.

Доходный подход – подход, основанный на оценке покупателем сегодняшней выгоды от будущего владения собственностью. Как правило, потенциальный покупатель рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, т. е. как и какой доход приносит данный объект недвижимости.

Существуют 2 метода доходного подхода:

- капитализации;
- дисконтирования денежных потоков.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

А) Метод капитализации дохода.

Капитализация дохода – процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости с учетом риска и времени:

$$PC = ЧОД / R,$$

где PC – рыночная (текущая) стоимость объекта; ЧОД – чистый операционный доход; R – коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Чистый операционный доход рассчитывают с учетом арендной платы, загрузки объекта, затрат на его эксплуатацию:

$$R = I + \Delta,$$

где I – доход на капитал, показывает компенсацию, которая должна быть выплачена инвестору за использование его денег (норма отдачи, ставка дисконта); Δ – норма возврата капитала.

Основными предпосылками использования метода капитализации дохода является:

- величина дохода постоянна, поэтому используют данные за один год;
- не учитывается величина начальных инвестиций;
- используется общий коэффициент капитализации.

Метод не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершенного строительства, т. е. в ближайшем будущем не представляется возможным выход на уровень стабильных доходов.

Б) Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости, т. е. в конце периода владения планируется перепродажа объекта (реверсия).

Метод ДДП более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Метод ДДП применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;

- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Этапы метода дисконтирования денежного потока:

1. Определить прогнозный период. В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

2. Составить прогноз и смоделировать денежные потоки на период функционирования объекта

3. Определить размер остаточной стоимости от продажи объекта

4. Определить ставку дисконта (ставка дисконта – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем). Ставка дисконтирования должна отражать взаимосвязь «риск - доход», а также различные виды риска, присущие этой недвижимости.

5. Дисконтировать денежные потоки и остаточную стоимость объекта (определить текущую стоимость)

6. Рассчитать рыночную стоимость (Стоимость объекта недвижимости равна = Текущая стоимость прогнозируемых денежных потоков + Текущая стоимость остаточной стоимости (реверсии)).

Методические материалы по теме 3

ФОС по дисциплине, материалы, размещенные в соответствующем разделе дисциплины в ЭИОС КГТУ.

Ссылки на рекомендуемые источники по теме 3: [1-4, 9, 11, 15, 16].

Тема 4. Оценка частичных прав (аренда недвижимости)

Форма проведения занятия – лекция.

Вопросы для обсуждения:

Вопрос 1. Классификация прав на объекты недвижимости.

Вопрос 2. Особенности оценки частичных прав.

Вопрос 3. Методика оценки права аренды и величины арендной платы.

Методические указания по изучению темы 4

Вопрос 1. Классификация прав на объекты недвижимости.

Права на недвижимость могут быть классифицированы по их составу – полные и частичные, и по виду – вещные и обязательственные права (таблица).

Классификация прав на объекты недвижимости

| Критерий классификации | Типы прав |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Состав прав | 1. Полные права (права собственника). 2. Частичные права |
| Вид права | 1. Вещные права. 2. Обязательственные права |

Полным правом принято называть право собственности: частной, государственной, муниципальной (ст. 212 ГК), общественных и религиозных организаций, благотворительных и иных фондов или смешанной (находящейся в совместной или долевой собственности нескольких физических или юридических лиц). В соответствии со ст. 209 ГК право собственности состоит из так называемой триады прав: права распоряжения, права владения и права пользования имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. При этом законодательство Российской Федерации устанавливает ряд ограничений на реализацию права

собственности: запрет на самовольную постройку (кроме садоводства), перепланировку, подключение к инженерным сетям и ряд других.

Право собственности является вещным правом.

Следует учитывать, что в соответствии с законодательством РФ, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Данная особенность говорит о том, что какие-либо действия в отношении недвижимости могут предприниматься только с даты регистрации прав на нее.

Частичные права могут быть вещными и обязательственными. К вещным частичным правам относятся право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК); право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК); сервитуты (ст. 274, 277 ГК); право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294 ГК) и право оперативного управления имуществом (ст. 296 ГК).

Вопрос 2. Особенности оценки частичных прав.

При оценке объектов недвижимости необходимо однозначно идентифицировать оцениваемые имущественные права. Полное право собственности на объект недвижимости представляет совокупность отдельных прав. Каждое отдельное право может быть отделено от комплекса и передано собственником недвижимости другой стороне на любой срок. Частичное имущественное право возникает при отделении от комплекса прав и передаче другим лицам на определенных условиях. Оценщикам необходимо учитывать частичные имущественные права, поскольку некоторые формы владения недвижимостью и договоры аренды предусматривают меньший объем прав по сравнению с полным комплексом прав.

Имущественные, юридические, экономические и финансовые интересы, на основе которых можно идентифицировать различные права, показывают всю сложность понятия комплекса прав на объект недвижимости, который оказывает влияние, как на процедуру, так и на результат оценки.

Собственность частных и юридических лиц, имеющих две и более стороны, может быть представлена частичным правом собственности на конкретную недвижимость в виде совместного владения, общего владения или нераздельного совладения.

Трастовое управление объектами недвижимости, предполагает разделение юридического права собственности от права управления данным объектом. Корпорация, являющаяся юридическим лицом с правом собственности, предполагает, что ее акционеры имеют в ней права собственности. Такие юридические лица, как партнерства, кооперативы и кондоминиумы, предполагают частичные права собственности.

Вопрос 3. Методика оценки права аренды и величины арендной платы.

Конкретные способы и технологии расчета стоимости права аренды зависит от целей и задач оценки и имеющейся информации о правовом статусе земельного участка, финансовых условиях его предоставления в аренду, сроках аренды. Право аренды арендодателя (государства, муниципалитета) определяется текущей стоимостью доходов от заключенного договора аренды земельного участка, которые, в свою очередь, определяются размером арендной платы, установленной договором аренды земельного участка, и потенциального дохода от продажи права заключения договора аренды земельного участка после окончания срока действующего договора:

$$C_{АД} = \sum_{i=1}^T \frac{P_i}{(1+R_d)^{ii}} + \frac{C_{ДА}}{(1+R_d)^T}$$

где САД – стоимость права аренды арендодателя; P_i – арендная плата, установленная в договорах аренды; T – срок аренды; СДА – рыночная стоимость права заключения договора аренды; R_d – ставка дисконтирования.

Если продажа земли в собственность будет разрешена, то вместо рыночной стоимости права заключения договора аренды используется рыночная стоимость земельного участка.

Из приведенного выражения следует, что стоимость права аренды арендодателя не совпадает с рыночной стоимостью права собственности, если

платежи вносятся по фиксированным ставкам, как это сейчас в основном и происходит с земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, с отсрочкой выкупа права заключения договора аренды (права аренды). Отсюда также следует, что право аренды арендатора тем меньше, чем на более отдаленный период отнесены выплаты по выкупу права заключения договора аренды (права аренды) арендатором. То есть, происходит обесценивание будущих поступлений из-за влияния фактора дисконтирования, также как это происходит при оценке других природных ресурсов, приносящих доход в отдаленной перспективе.

Вопрос 4. Оценка стоимости отдельных видов недвижимого имущества.

В таблице приведены практические рекомендации по использованию подходов к оценке различных видов недвижимого имущества в целях, связанных с их рыночной оценкой (определение рыночной стоимости).

Рекомендации по приоритетному применению подходов к оценке различных видов недвижимого имущества

| Категория недвижимого имущества | Приоритетный подход | Подкрепляющий подход |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Квартиры и иные встроенные жилые или офисные помещения | Сравнительный (метод попарных сравнений продаж, метод регрессионного анализа) | Доходный (метод капитализации арендной платы или чистого операционного дохода) |
| Отдельно стоящие офисные здания | Доходный (метод капитализации чистого операционного дохода или анализ аренд на основе ДДП) или сравнительный | Сравнительный/доходный, или – в случае оценки новых объектов – затратный (метод амортизированных затрат замещения) |
| Производственно-складские комплексы | Сравнительный | Доходный, или – в случае оценки новых объектов – затратный (метод амортизированных затрат замещения) |
| Связанное с торговлей имущество | Доходный (метод капитализации нормализованной валовой прибыли (ЕВИТДА)) | Сравнительный или – в случае оценки новых объектов – затратный (метод амортизированных затрат замещения) |

| Категория недвижимого имущества | Приоритетный подход | Подкрепляющий подход |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Специализированное имущество (складское, производственное, объекты в государственном секторе и пр.) | Затратный подход (метод амортизированных затрат замещения). | Оценка в альтернативных видах использования (девелоперские оценки, в т.ч. на основе анализа ДДП). |

Методические материалы по теме 4

ФОС по дисциплине, материалы, размещенные в соответствующем разделе дисциплины в ЭИОС КГТУ.

Ссылки на рекомендуемые источники по теме 4: [1-4, 9, 11, 15, 16].

2 Методические указания для подготовки к практическим занятиям

Целью проведения практических (семинарских) занятий является закрепление теоретических знаний, полученных на лекциях и самостоятельном изучении дисциплины "Оценка недвижимости", для выработки профессиональных умений и навыков, сформулированных в рабочей программе дисциплины.

Практическими (семинарскими) занятиями предусматривается сочетание индивидуальных и групповых форм работы, выполнение практических заданий с использованием ситуационных задач, анализа макроэкономических показателей и др.

Тема 1. Теоретические основы оценки недвижимости

Форма занятия – практическое занятие.

Используя учебную и справочную литературу, конспект лекций, материалы, размещенные в соответствующем разделе ЭИОС КГТУ, рассмотрите и подготовьте краткие доклады (эссе, презентации) по следующим вопросам темы:

1. Основные понятия и термины недвижимости.
2. Классификация недвижимого имущества.
3. Процедуры оценки недвижимого имущества.
4. Особенности оценочной стоимости в случае оценки недвижимости.

Методические указания для подготовки к практическому занятию по теме 1

Цель занятия – усвоение базовых понятий и терминов, применяемых для оценки стоимости недвижимости, необходимые для последующего освоения приемов и методов оценочной деятельности по выявлению стоимости различных объектов недвижимости.

Методические материалы к практическому занятию 1

В процессе подготовки к занятию студенту следует придерживаться рекомендаций, изложенных в п. 1.1.2 настоящего пособия, а также использовать рекомендуемую литературу.

Ссылки на рекомендуемые источники к практическому занятию 1: [1-3, 5, 6, 9].

Тема 2. Ценообразование в строительстве жилых объектов недвижимого имущества

Форма занятия – практическое занятие.

Используя учебную и справочную литературу, конспект лекций, материалы, размещенные в соответствующем разделе ЭИОС КГТУ, рассмотрите и подготовьте краткие доклады (эссе, презентации) по следующим вопросам темы:

1. Понятие цены и стоимости.
2. Учет затрат на строительство.
3. Основные ценообразующие факторы объектов недвижимости.
4. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.

Методические указания для подготовки к практическому занятию по теме 2

Цель занятия – изучить и усвоить основные положения определяющие подходы и методы стоимостной оценки земли, необходимые для выполнения практической работы.

Методические материалы к практическому занятию 2

В процессе подготовки к занятию студенту следует придерживаться рекомендаций, изложенных в п. 1.2.2 настоящего пособия, а также использовать рекомендуемую литературу.

Ссылки на рекомендуемые источники к практическому занятию 2: [1-6, 9, 15, 16].

Тема 3. Особенности оценки производственных и коммерческих объектов недвижимого имущества

Форма занятия – практическое занятие.

Используя учебную и справочную литературу, конспект лекций, материалы, размещенные в соответствующем разделе ЭИОС КГТУ, рассмотрите и подготовьте краткие доклады (эссе, презентации) по следующим вопросам темы:

1. Содержание и методы затратного подхода к оценке недвижимости.
2. Содержание и методы сравнительного подхода к оценке недвижимости.
3. Содержание и методы доходного подхода к оценке недвижимости.

Методические указания для подготовки к практическому занятию по теме 3

Цель занятия – изучение и практическое освоение инструментов и методов оценки стоимости недвижимости.

Методические материалы к практическому занятию 3

В процессе подготовки к занятию студенту следует придерживаться рекомендаций, изложенных в п. 1.3.2 настоящего пособия, а также использовать рекомендуемую литературу.

Типовые задачи по оценке земли методами доходного подхода и примеры их решения приведены в Приложении А.

Ссылки на рекомендуемые источники к практическому занятию 3: [1-4, 9, 11, 15, 16].

Тема 4. Оценка частичных прав (аренда недвижимости)

Форма занятия – практическое занятие.

Используя учебную и справочную литературу, конспект лекций, материалы, размещенные в соответствующем разделе ЭИОС КГТУ, рассмотрите и подготовьте краткие доклады (эссе, презентации) по следующим вопросам темы:

1. Классификация прав на объекты недвижимости.
2. Особенности оценки частичных прав.
3. Методика оценки права аренды и величины арендной платы.

Методические указания для подготовки к практическому занятию по теме 4

Цель занятия – изучение и практическое освоение способов оценки частичных прав на объекты недвижимости.

Методические материалы к практическому занятию 4

В процессе подготовки к занятию студенту следует придерживаться рекомендаций, изложенных в п. 1.4.2 настоящего пособия, а также использовать рекомендуемую литературу.

Типовые задачи по оценке земли методами сравнительного подхода и примеры их решения приведены в Приложении А.

Ссылки на рекомендуемые источники к практическому занятию 4: [1-4, 9, 11, 15, 16].

3 Задания и методические указания по выполнению контрольной работы

3.1 Общие сведения, выбор варианта

В соответствии с рабочей программой дисциплины "Оценка недвижимости" студенты заочной формы обучения выполняют контрольную работу. Контрольная работа является одним из способов оценки результатов освоения дисциплины и направлена на самостоятельное решение конкретной

задачи, сформулированной в задании на её выполнении. Контрольная работа предусматривает подготовку реферата по одной из тем, указанных в Приложении Б.

Номер темы определяется по последней цифре шифра зачётной книжки студента:

- для цифры шифра «0» выбирается тема № 1,
- для цифры шифра «1» выбирается тема № 2,
- для цифры шифра «2» выбирается тема № 3,
- для цифры шифра «3» выбирается тема № 4,
- для цифры шифра «4» выбирается тема № 5,
- для цифры шифра «5» выбирается тема № 6,
- для цифры шифра «6» выбирается тема № 7,
- для цифры шифра «7» выбирается тема № 8,
- для цифры шифра «8» выбирается тема № 9,
- для цифры шифра «9» выбирается тема № 10.

Контрольная работа сдается путем прикрепления в ЭИОС ИНОТЭКУ КГТУ в соответствующую рубрику, созданную преподавателем по данной дисциплине. Срок сдачи: не позднее начала зачетно-экзаменационной сессии, установленную графиком учебного процесса.

Оценка контрольной работы определяется полнотой раскрытия материала. Выполненная контрольная работа подлежит защите, по результатам которой выставляется оценка («зачтено» / «не зачтено»).

3.2 Методические указания по выполнению контрольной работы

Ниже приведен рекомендуемый состав контрольной работы и примерное число страниц в скобках:

- Титульный лист;
- Лист СОДЕРЖАНИЕ;
- ВВЕДЕНИЕ (1-2);
- 1 Теоретическая часть (5-7);

2 Практическая часть (1-3);

- ЗАКЛЮЧЕНИЕ (1-2);

- СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ – не менее 5 наименований;

- ПРИЛОЖЕНИЕ – при необходимости.

Объем контрольной работы должен быть меньше $(3+7)=10$ и не больше $3+20)=23$ страниц - без приложений. (кегель 14, шрифт Times New Roman, межстрочный интервал 1,5). Здесь «3» - служебные страницы: 1) титульная страница, 2) страница СОДЕРЖАНИЕ – обязательна, если в работе более 10 страниц текста, 3) страница. Не рекомендуется без необходимости выходить за рамки указанного диапазона.

Контрольная работа должна быть выполнена в соответствии с методическими рекомендациями по оформлению учебных текстовых работ в ИНОТЭКУ [16].

Исходные данные и более подробная информация о выполнении практической части контрольной работы приведены ниже.

Структура введения. Во введении излагаются значение дисциплины и ее особенности.

Первый раздел излагается в соответствии с особенностями теоретического вопроса работы. Здесь должны содержаться теоретические аспекты оценки природного капитала. Недопустимо простое переписывание учебных пособий, монографий или источников из всемирной сети Интернет, материал должен быть освоен и переработан студентом. В работе не должно быть материалов, не относящихся к рассматриваемым вопросам.

Второй раздел (практический) – излагается в соответствии со спецификой практического задания. Необходимая часть задания оформляется в виде таблицы. Может быть дополнен иллюстративным материалом.

4 Методические указания по подготовке и сдаче зачета

Текущий контроль осуществляется в процессе изучения дисциплины и проводится в сроки, определенные календарным планом. Цель текущего контроля – проверить степень и качество усвоения изучаемого материала, определить необходимость введения изменений в содержание и методы обучения. В процессе текущего контроля оценивается самостоятельная работа студента над изучаемым материалом: полнота выполнения заданий, уровень усвоения учебных материалов по отдельным разделам дисциплины, работа с дополнительной литературой, умения и навыки индивидуальных и групповых презентаций, овладение практическими навыками аналитической, исследовательской работы, финансовых расчетов и др.

Форма текущего контроля – устная и письменная.

Виды текущего контроля:

- индивидуальный и групповой опрос;
- индивидуальная или групповая презентация (представление выполненного задания);
- решение задач;
- подготовка эссе или реферата;
- защита выполненных заданий и др.

Виды, количество самостоятельной работы, а также текущий ее контроль по каждой дисциплине определяет преподаватель.

Оценка самостоятельной работы осуществляется преподавателем самостоятельно в рамках рейтинговой системы по 100-балльной системе с учетом рекомендованной весомости не менее 40% от общей итоговой оценки по дисциплине.

Промежуточный контроль осуществляется в виде выполнения студентами контрольных работ по отдельным темам дисциплины (по окончании их изучения). Его цель – оценить знания и умения, приобретенные студентом за определенный период обучения, в том числе полученные им теоретические

знания, уровень развития творческого мышления, наличие навыков самостоятельной работы, умение синтезировать новые знания и умения для решения практических задач, возникающих в процессе оценки стоимости земли.

Критерии оценивания контрольной работы приведены в табл. 1.

Таблица 1 – Критерии оценивания контрольной работы

| Система оценок | 2 | 3 | 4 | 5 |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | «неудовлетворительно» | «удовлетворительно» | «хорошо» | «отлично» |
| Критерий | «не зачтено» | «зачтено» | | |
| Работа с информацией | Не в состоянии находить необходимую информацию, либо в состоянии находить отдельные фрагменты информации в рамках поставленной задачи | Может найти необходимую информацию в рамках поставленной задачи | Может найти, интерпретировать и систематизировать необходимую информацию в рамках поставленной задачи | Может найти, систематизировать необходимую информацию, а также выявить новые, дополнительные источники информации в рамках поставленной задачи |
| Научное осмысление изучаемого явления, процесса, объекта | Не может делать научно корректных выводов из имеющихся у него сведений, в состоянии проанализировать только некоторые из имеющихся у него сведений | В состоянии осуществлять научно-корректный анализ предоставленной информации | В состоянии осуществлять систематический и научно-корректный анализ предоставленной информации, вовлекает в исследование новые релевантные задаче данные | В состоянии осуществлять систематический и научно-корректный анализ предоставленной информации, вовлекает в исследование новые релевантные поставленной задаче данные, предлагает новые ракурсы поставленной задачи |

Итоговая (заключительная) аттестация по дисциплине проводится в форме зачета. К зачету допускаются студенты:

- получившие положительную оценку по результатам работы в текущем семестре на семинарских и практических занятиях;
- получившие положительную оценку по контрольной работе.

Оценка «зачтено» или «не зачтено» является экспертной и зависит от уровня освоения студентом тем дисциплины. Критерии оценивания на зачете приведены в таблице 2.

Таблица 2 – Система оценок и критерии выставления итоговой оценки

| Система оценок Критерий | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 0-40 % | 41-60 % | 61-80 % | 81-100 % |
| | «неудовлетворительно» | «удовлетворительно» | «хорошо» | «отлично» |
| | «не зачтено» | «зачтено» | | |
| 1 Системность и полнота знаний в отношении изучаемых объектов | Обладает частичными и разрозненными знаниями, которые не может научно-корректно связывать между собой (только некоторые из которых может связывать между собой) | Обладает минимальным набором знаний, необходимым для системного взгляда на изучаемый объект | Обладает набором знаний, достаточным для системного взгляда на изучаемый объект | Обладает полнотой знаний и системным взглядом на изучаемый объект |
| 2 Работа с информацией | Не в состоянии находить необходимую информацию, либо в состоянии находить отдельные фрагменты информации в рамках поставленной задачи | Может найти необходимую информацию в рамках поставленной задачи | Может найти, интерпретировать и систематизировать необходимую информацию в рамках поставленной задачи | Может найти, систематизировать необходимую информацию, а также выявить новые, дополнительные источники информации в рамках поставленной задачи |
| 3. Научное осмысление изучаемого явления, процесса, объекта | Не может делать научно корректных выводов из имеющихся у него сведений, в состоянии проанализировать только некоторые из имеющихся у него сведений | В состоянии осуществлять научно корректный анализ предоставленной информации | В состоянии осуществлять систематический и научно корректный анализ предоставленной информации, вовлекает в исследование новые релевантные задачи | В состоянии осуществлять систематический и научно-корректный анализ предоставленной информации, вовлекает в исследование новые релевантные поставленные задачи, предлагает новые ракурсы поставленной задачи |
| 4. Освоение стандартных алгоритмов решения профессиональных задач | В состоянии решать только фрагменты поставленной задачи в соответствии с заданным алгоритмом, не освоил предложенный алгоритм, допускает ошибки | В состоянии решать поставленные задачи в соответствии с заданным алгоритмом | В состоянии решать поставленные задачи в соответствии с заданным алгоритмом, понимает основы предложенного алгоритма | Не только владеет алгоритмом и понимает его основы, но и предлагает новые решения в рамках поставленной задачи |

К оценочным средствам для промежуточной аттестации по дисциплине, проводимой в форме зачета, соответственно относятся вопросы для проведения промежуточной аттестации (зачета).

Перечень контрольных вопросов:

1. Понятие недвижимого имущества в законодательстве Российской Федерации.
2. Земельный участок и недвижимый имущественный комплекс.
3. Особенности недвижимости как объекта оценки.
4. Концепция управления недвижимостью.
5. Общая классификация объектов недвижимости.
6. Классификация объектов недвижимого имущества.
7. Примеры классификации объектов жилой недвижимости.
8. Классификация офисных помещений.
9. Классификация производственной недвижимости.
10. Рынок недвижимости.
11. Функции рынка недвижимости.
12. Особенности рынка недвижимости.
13. Субъекты рынка недвижимости.
14. Сегментация рынка недвижимости.
15. Основные принципы оценки.
16. Оценочные стоимости.
17. Этапы оценки объектов недвижимости.
18. Основные факторы, влияющие на оценку стоимости имущества.
19. Развитие среды местоположения объекта недвижимости.
20. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.
21. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.
22. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом.
23. Методы и способы оценки земельных участков.

24. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования при оценке недвижимости.

25. Оценка частичных прав на объекты недвижимости.

5 Методические указания по выполнению самостоятельной работы по дисциплине

5.1 Общие положения

Самостоятельная работа студентов в ходе семестра является важной составной частью учебного процесса и необходима для закрепления и углубления знаний, полученных в период сессии на лекциях, практических занятиях, а также для индивидуального изучения дисциплины в соответствии с программой и рекомендованной литературой. Самостоятельная работа выполняется в виде подготовки домашнего задания или сообщения по отдельным вопросам, реферативного обзора.

Контроль качества самостоятельной работы может осуществляться с помощью устного опроса на практических занятиях, проведения тестирования.

Устные формы контроля помогут оценить владение студентами жанрами научной речи (дискуссия, диспут, сообщение, доклад и др.), в которых раскрывается умение студентов передать нужную информацию, грамотно использовать языковые средства, а также ораторские приемы для контакта с аудиторией. Письменные работы помогают преподавателю оценить владение источниками, научным стилем изложения, для которого характерны: логичность, точность терминологии, обобщенность и отвлеченность, насыщенность фактической информацией.

Самостоятельная работа предусмотрена в следующих формах:

1) Освоение теоретического учебного материала, в том числе подготовка к практическим занятиям (форма контроля – тестирование, контроль на практических занятиях).

2) Выполнение контрольной работы – для студентов заочной формы обучения (форма контроля – защита контрольной работы).

5.2 Задания для самодиагностики в рамках самостоятельной работы студента

Для самостоятельной проверки знаний, полученных в результате изучения дисциплины, студенты могут воспользоваться самотестированием. Тестовые задания используются для оценки освоения всех тем дисциплины студентами всех форм обучения на предмет знания основных теоретических положений оценки стоимости природного капитала, а также подходов и методов данного раздела оценочной деятельности.

Тестирование обучающихся проводится на занятиях после рассмотрения на лекциях, соответствующих тем или самостоятельно с использованием системы компьютерного тестирования «INDIGO».

Тестирование производится методом случайной выборки вопросов в системе тестирования «INDIGO» и предусматривает выбор правильного(ых) ответа(ов) на поставленный вопрос из предлагаемых вариантов. Оценка по результатам тестирования зависит от уровня освоения студентом тем дисциплины и соответствует следующему диапазону (%):

- от 0 до 55 – неудовлетворительно;
- от 56 до 70 – удовлетворительно;
- от 71 до 85 – хорошо;
- от 86 до 100 – отлично.

Положительная оценка («зачтено») выставляется студенту при получении от 56 до 100% верных ответов.

5.3 Примерный перечень тестовых вопросов

1. Как называется коэффициент, который используется при пересчете будущих потоков денежных средств в текущую стоимость?

Ставки дисконтирования

Ставка капитализации

Коэффициент покрытия долга.

2. Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор?

Делением цены продажи на доход

Делением чистого операционного дохода на цену продажи

Делением потенциального валового дохода на действительный валовой доход

Делением действительного валового дохода на цену продажи.

3. После подбора объекта – аналога оценщик вносит поправки

В цену объекта-аналога

В цену оцениваемого объекта

Поправки на дату продажи в цену объекта-аналога, а остальные поправки в цену оцениваемого объекта.

4. Правильный порядок внесения корректировок при применении сравнительного подхода:

Площадь, время продажи, местоположение, условия финансирования

Условия финансирования, время сделки, местоположение, физические различия

Площадь, назначение, местоположение, торговая скидка

Местоположение, наличие улучшений, площадь, время продажи, скидка.

5. При нестабильном потоке доходов основным методом оценки является

Метод прямой капитализации

Метод дисконтирования денежных потоков

Ни один из этих методов.

6. При сравнении объектов-аналогов поправки могут быть:

Только в рублях

Только в %

Смешанными.

7. Согласно принципу остаточной продуктивности остаток дохода от хозяйственной деятельности выплачивается владельцу:

Рабочей силы

Зданий, машин, оборудования

Предпринимательских способностей

Готовой продукции

Земли.

8. Что из ниже перечисленного неправильно?

$$V=I/R$$

$$I=R*V$$

$$R=I/V$$

$$I=R/V.$$

9. Что не входит в принцип наилучшего и наиболее эффективного использования:

Вариант, разрешенный законом

Вариант, обеспеченный источником финансирования

Вариант, устраивающий конкретного инвестора

Вариант экономически целесообразный

Вариант, физически осуществимый.

10. Какой вид стоимости может превышать рыночную стоимость земельного участка:

Стоимость для целей налогообложения

Инвестиционная

Залоговая

Ликвидационная

Все ответы неверны.

11. Какие из ниже перечисленных факторов не оказывают существенного влияния на оценочную стоимость земельного участка с/ назначения:

Местоположение

Плодородие почвы

Цены продажи с/х продукции

Технологические свойства почвы

Все факторы существенно влияют.

12. Если сравниваемый элемент земельного участка-аналога превосходит по качеству элемент оцениваемого земельного участка, то поправка вносится:

Со знаком плюс к стоимости оцениваемого земельного участка

Со знаком минус к стоимости оцениваемого земельного участка

Со знаком плюс к стоимости земельного участка-аналога

Со знаком минус к стоимости земельного участка-аналога

Все ответы неверны.

13. Из ниже перечисленных укажите метод, который основывается на экономическом принципе замещения:

метод дисконтирования денежных потоков

метод сравнения продаж

метод капитализации доходов

метод предполагаемого использования

все ответа неверны.

14. При оценке объекта недвижимости сравнительным подходом при наличии избыточных улучшений (которых нет у объектов-аналогов) их стоимость при внесении итоговых корректировок:

Прибавляется

Вычитается

Не учитывается.

15. Использование сравнительного подхода при оценке объекта недвижимости осуществляется:

Желательно всегда

Когда существует достоверная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов

По согласованию с заказчиком

По желанию оценщика.

16. Потенциальный валовой доход - это:

Доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов

Доход, получаемый от недвижимости, который не включается в арендную плату

Доход, получаемый при полном функционировании объекта недвижимости минус потери от недозагрузки помещений, смены арендаторов и неплатежей арендаторов

Действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.

17. К операционным расходам при оценке недвижимости относятся:

Постоянные расходы (1)

Переменные расходы (2)

Расходы на замещение или резервы (3)

1, 2 и 3.

18. Как взаимосвязаны ставка дисконта и коэффициент капитализации:

Эти два ключевых показателя никак не связаны друг с другом

Как правило, они равны

Коэффициент капитализации всегда меньше ставки дисконтирования

Нет правильного ответа

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Приведенные выше рекомендации и материалы раскрывают основные аспекты, составляющие содержание дисциплины «Оценка недвижимости». Они могут быть особенно полезны в случае самостоятельного изучения студентами данной дисциплины. Студентам также не следует забывать и об использовании другой литературы учебно-методического и справочного характера по данной дисциплине, а также информации, размещенной в соответствующем разделе на сайте Электронной информационно-образовательной среды КГТУ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Основная

1. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие / Е. Н. Иванова; под ред. М. А. Федотовой. - Москва: КноРус, 2007. – 343с.
2. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости: сб. задач : учеб. пособие / Е. Н. Иванова; под ред. М. А. Федотовой. - Москва: КноРус, 2009. – 259 с.
3. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости : учеб. пособие / Л. Н. Тепман; ред. В. А. Швандар. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2006. - 463 с.

Дополнительная

4. Царев, В. В., Кантарович, А. А. Оценка стоимости бизнеса: теория и методология: учеб. пособие. - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.
5. Федеральный закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (последняя редакция).
6. Федеральный стандарт оценки № 1. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297.
7. Федеральный стандарт оценки № 2. Цель оценки и виды стоимости. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298.

8. Федеральный стандарт оценки № 3. Требования к отчету об оценке. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г, № 299.

9. Федеральный стандарт оценки № 7. Оценка недвижимости. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.

10. Федеральный стандарт оценки № 8. Оценка бизнеса. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 326.

Периодические издания:

11. Журнал «Вопросы оценки». Режим доступа: http://srroo.ru/press_center/publications/questions/archive/

Учебно-методические пособия:

12. Мнацаканян, А. Г. Методические указания по оформлению учебных текстовых работ / А. Г. Мнацаканян, Ю. Я. Настин, Э. С. Круглова. - 2-е изд., дополненное. - Калининград: Изд-во ФГБОУ ВО «КГТУ», 2017 - 22 с.

Интернет-ресурсы

13. Реферативная и справочная база данных рецензируемой литературы Scopus. Режим доступа: <https://www.scopus.com>

14. Политематическая реферативно-библиографическая и наукометрическая (библиометрическая) база данных Web of Science. Режим доступа: <https://apps.webofknowledge.com>

15. Научная электронная библиотека. Режим доступа: www.elibrary.ru

16. Единое окно доступа к образовательным ресурсам. Режим доступа: <http://window.edu.ru>

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Типовые задачи по оценке стоимости земли

Задача 1

Определите значение коэффициента капитализации (как средневзвешенное) на основе метода анализа рыночных аналогов при следующих исходных данных:

| Показатель | Объект-аналог | | | |
|-------------------------------------------|---------------|--------|---------|--------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Цена продажи (P), \$ | 100 000 | 80 000 | 120 000 | 95 000 |
| Чистый операционный доход (ЧОД), \$ (NOI) | 17 000 | 12 500 | 21 500 | 14 250 |
| Весовой коэффициент | 0,40 | 0,15 | 0,30 | 0,15 |

Варианты ответов (округленно):

| A | B | C | D |
|-------|-------|-------|-----|
| 16,8% | 16,5% | 16,4% | 15% |

Решение:

Коэффициент капитализации рассчитывается методом экстракции как

$$R = \frac{NOI}{P}$$

Итоговый коэффициент рассчитывается как средневзвешенное.

| Показатель | Объект-аналог | | | |
|------------------------------|---------------|-----------|---------|--------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Коэффициент капитализации, % | 17,00 | 15,63 | 17,92 | 15,00 |
| Весовой коэффициент | 0,4 | 0,15 | 0,3 | 0,15 |
| Взвешенное значение | 0,068 | 0,0234375 | 0,05375 | 0,0225 |
| Итого | 16,77 % | | | |

Задача 2

Определите неустранимый функциональный износ вследствие наличия «излишних улучшений» (бассейна) объекта недвижимости при следующих исходных данных:

| Показатель | Значение |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| Полная восстановительная стоимость бассейна в текущих ценах, млн. руб. | 85 |
| Фактический возраст бассейна, лет | 4 |
| Срок физической жизни бассейна, лет | 20 |
| Издержки на эксплуатацию бассейна в текущих ценах, млн. руб. в год | 5 |
| Доходы от представления бассейна в почасовую аренду, млн. руб. в год | 8,4 |
| Коэффициент капитализации объекта недвижимости | 14 % |

Варианты ответов (округленно):

| A | B | C | D |
|--------------|----------------|----------------|-------------|
| 68 млн. руб. | 43,7 млн. руб. | 32,3 млн. руб. | 8 млн. руб. |

Решение:

Рыночная стоимость бассейна в рамках затратного подхода равна

$P_{ВС} - И_{физ} - И_{фун}$.

$P_{ВС} - И_{физ} = P_{ВС} \times (T_n - T_{ф}) / T_n = 85 \text{ млн. руб.} \times (20 - 4) / 20 = 68 \text{ млн. руб.}$

Рыночная стоимость бассейна в рамках доходного подхода равна

$P_{ВД} / R = (P_{ВД} - ОИ) / R = (8,4 \text{ млн. руб.} - 5 \text{ млн. руб.}) / 0,14 = 24,286 \text{ млн. руб.}$

$И_{фун} = (P_{ВС} - И_{физ}) - ЧОД / R = 68 \text{ млн. руб.} - 24,286 \text{ млн. руб.} = 43,714 \text{ млн. руб.}$

Задача 3

Объект недвижимости, исходя из 10 % годовых, в течение 5 лет приносит \$10 000 ежегодного дохода, после чего полностью обесценивается. Инвестор приобрел этот актив с условием, что 10 % годовых учитывают, кроме дохода на инвестиции, возврат первоначального капитала. За какую сумму, приобретен объект, исходя из допущения Инвуда?

Варианты ответов:

| A | B | C | D |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| \$ 37 907 | \$ 37 879 | \$ 36 960 | \$ 36 110 |

Решение:

Указано на допущение Инвуда, соответственно коэффициент капитализации рассчитывается на основе данного допущения, т.е. норма возврата считается как SFF при ставке доходности равной доходности инвестирования в рассматриваемый проект.

Коэффициент капитализации равен $R = Y - \Delta * SFF_{i,n}$

Норма возврата считается функцией денежной единицы (фактор фонда

возмещения, SFF) = $SFF_{i,n} = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$,

где i - норма доходности (ставка дисконтирования).

Соответственно $SFF = 10 \% / ((1+10 \%)^5 - 1) = 16,4 \%$.

$A = (FV - PV) / PV = (0 - 1) / 1 = -1$.

$R = 10\% - [-1] * 16,4\% = 26,4 \%$.

Рыночная стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода равна $ЧОД / R = \$10\,000 / 0,264 = \$37\,879$.

Задача 4

Оценить стоимость объекта недвижимости, исходя из линейного закона потери стоимости улучшений и неизменной стоимости земельного участка, при следующих исходных данных:

| Показатель | Значение |
|-----------------------------------------------------|----------|
| Чистый операционный доход (ЧОД), тыс. руб. | 25 000 |
| Норма дохода на инвестиции для подобных объектов, % | 15 |
| Оставшийся срок экономической жизни здания, лет | 30 |
| Стоимость земельного участка, тыс. руб. | 50 000 |

Варианты ответов:

| A | B | C | D |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 166 667 тыс. руб. | 145 628 тыс. руб. | 137 500 тыс. руб. | 116 667 тыс. руб. |

Решение:

Коэффициент капитализации для земельного участка равен норме доходности (Y) = 15 %.

Величина ЧОД, генерируемая земельным участком, равна 50 000 тыс. руб. $\times 0,15 = 7\,500$ тыс. руб.

Следовательно, величина ЧОД, генерируемая улучшениями, равна 25 000 тыс. руб. $- 7\,500$ тыс. руб. $= 17\,500$ тыс. руб.

Коэффициент капитализации для улучшений $R = Y - \Delta \cdot 1/n = 15\% - 1/30 = 18,3\%$.

Рыночная стоимость улучшений объекта недвижимости в рамках доходного подхода равна $\text{ЧОД}/R = 17\,500$ тыс. руб. $/ 0,183 = 95\,628$ тыс. руб., а рыночная стоимость объекта недвижимости равна $95\,628$ тыс. руб. $+ 50\,000$ тыс. руб. $= 145\,628$ тыс. руб.

Задача 5

Рассчитайте ежегодную норму возврата инвестиций по методу Ринга при условиях, что срок жизни здания составляет 20 лет, ставка дохода на инвестиции – 14 %, а сумма вложений капитала в недвижимость 100 000 \$?

Варианты ответов (округленно):

| A | B | C | D |
|--------|--------|--------|--------|
| 19,0 % | 16,5 % | 16,0 % | 14,0 % |

Решение:

Коэффициент капитализации $R = Y - \Delta \cdot 1/n$,

где Y – норма доходности (ставка дисконтирования); Δ – относительное изменение стоимости объекта; n – продолжительность периода инвестирования.

Если не говорится о сроках инвестирования, то имеется в виду весь период жизни объекта. Соответственно здание полностью потеряет стоимость (участком пренебрегается), а $\Delta = [-1]$.

Следовательно, ставка капитализации для улучшений равна $14\% + 1/20 = 19\%$.

Задача 6

Чистый операционный доход (ЧОД) от созданного в соответствии с ННЭИ участка объектом недвижимости составит \$ 90 000 в год. Затраты на создание улучшений составляют \$ 400 000. Определить стоимость земельного участка, если коэффициенты капитализации для улучшений и для земельного участка составляют 19 % и 13 % соответственно.

Варианты ответов:

| A | B | C | D |
|------------|------------|------------|-----------|
| \$ 292 307 | \$ 281 250 | \$ 107 692 | \$ 73 684 |

Решение:

Коэффициент капитализации для улучшений равен $R = 19\%$.

Следовательно, величина ЧОД, генерируемая улучшениями равна $\$ 400\,000 \times 19\% = \$ 76\,000$.

Величина ЧОД, генерируемая земельным участком, равна $\$ 90\,000 - \$ 76\,000 = \$ 14\,000$.

Коэффициент капитализации для земельного участка равен $Y = 13\%$.

Следовательно, рыночная стоимость земельного участка равна $\text{ЧОД}/Y = \$ 14\,000/0,13 = \$ 107\,692$.

Задача 7

Определите рыночную стоимость торгового комплекса (ТК), эксплуатация которого приносит чистый операционный доход (ЧОД) в размере \$ 120 000 в год, если имеется информация о рыночных аналогах : ТК «А» - цена продажи \$ 740 000, ЧОД \$ 90 000; ТК «Б» - цена продажи \$ 980 000, ЧОД \$ 105 000; ТК «В» - цена продажи \$ 1 245 000, ЧОД \$ 109 000.

Варианты ответов (округленно):

| A | B | C | D |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| \$ 1,37 млн. | \$ 1,14 млн. | \$ 0,99 млн. | \$ 1,53 млн. |

Решение:

Коэффициент капитализации находим как среднее из коэффициентов капитализации по аналогам, которые считаем методом экстракции как $R = \text{ЧОД} / \text{Цена}$

$$R_A = 90 / 740 = 12,1622 \%$$

$$R_B = 105 / 980 = 10,7143 \%$$

$$R_V = 109 / 1245 = 8,7550 \%$$

$$R = 1/3 * 12,1622\% + 1/3 * 10,71433\% + 1/3 * 8,7550\% = 10,54 \%$$

$$\text{Стоимость ТК} = \text{ЧОД} / R = 120 / 0,1054 = \$ 1\,138\,520.$$

Задача 8

Определить действительный валовый доход от сдачи объекта недвижимости в аренду при следующих данных:

| Показатель | Значение |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Площадь помещений, кв. м | 1 400 |
| Ставка арендной платы, \$/кв. м в год | 120 |
| Оборачиваемость помещений, сдаваемых в аренду, % | 15 |
| Срок экспозиции помещения на рынке, мес. | 2 |
| Доля площадей, сдаваемых по льготным расценкам, % | 20 |
| Средний размер льгот, % | 15 |
| Потери арендодателя от неплатежей (часть арендаторов съезжает, не рассчитавшись), % | 1,5 |
| Доходы от круглосуточной охраняемой автомобильной стоянки, \$ в год | 11 000 |
| Доходы от услуг связи, \$ в год | 1 000 |

Варианты ответов (округленно):

| A | B | C | D |
|------------|------------|------------|------------|
| \$ 168 503 | \$ 168 442 | \$ 168 027 | \$ 167 962 |

Решение:

Действительный валовый доход (ДВД) равен потенциальному валовому доходу (ПВД) за вычетом потерь доходов от аренды: за счет смены арендаторов ($\Delta 1$) и за счет потерь арендной платы ($\Delta 2$).

$\text{ПВД} = \text{Потенциально возможные доходы от аренды} + \text{Доходы от круглосуточной охраняемой автомобильной стоянки} + \text{Доходы от услуг связи.}$

Потенциально возможные доходы от аренды = 1 400 кв. м x 0,8 x 120 \$/кв. м в год + 1 400 кв. м x 0,2 x 120 \$/кв. м в год x (1 – 0,15) = 162 960 \$.

$\Delta 1$ = Потенциально возможные доходы от аренды x (0,15 x 2/12) = Потенциально возможные доходы от аренды x 0,025 = 4 074 \$.

$\Delta 2$ = Потенциально возможные доходы от аренды x 0,015 = 2 444 \$.

ДВД = 162 960 \$ + 11 000 \$ + 1 000 \$ - 4 074 \$ - 2 444,4 \$ = 168 442 \$

Задача 9

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

Решение:

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

$$p_d = p + 1/n = 0,12 + 1/50 = 0,14,$$

где p – ставка дохода 12 %; $n = 50$ лет – срок эксплуатации здания; p_d – ставка дохода с учетом эксплуатации здания; $1/n = 1/50 = 0,02$ – 2 % от дохода здания.

Определим доход относительно здания

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

Определим доход от земли как

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

Стоимость земли путем капитализации части дохода, отнесенного к земле:

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

Общая стоимость здания с участком земли составит

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

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

Задача 10

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

в течение 1 часа с 1 колонки в среднем в сутки продают 28 л бензина;

средний доход от продажи 1л бензина составляет 0,06\$;

с учетом пересменок, времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году.

Решение:

1) Определяем стоимость строительства АЗС:

$$35400 \cdot 5 = 177000 \$.$$

2) Находим коэффициент капитализации для сооружений:

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

3) Определяем ЧОД, приносимый сооружениями:

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

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

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

5) Находим остаток ЧОД, приходящийся на земельный участок:

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

6) Определяем стоимость земельного участка:

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

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

Темы контрольной работы

Тема 1. Правовое регулирование оценки недвижимости в Российской Федерации.

Тема 2. Сравнительная характеристика трёх классических подходов к оценке недвижимости.

Тема 3. Доходный подход к оценке недвижимости.

Тема 4. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Тема 5. Затратный подход к оценке недвижимости.

Тема 6. Оценка объекта коммерческой недвижимости методом капитализации дохода.

Тема 7. Оценка объекта недвижимости методом сравнения продаж.

Тема 8. Оценка объекта недвижимости методом распределения.

Тема 9. Оценка объекта недвижимости методом выделения.

Тема 10. Метод расчета арендной платы с использованием финансовых функций.

Локальный электронный методический материал

Александр Геннадьевич Харин

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Редактор Э. С. Круглова

Уч.-изд. л. 4,2. Печ. л. 3,7

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Калининградский государственный технический университет».
236022, Калининград, Советский проспект, 1