

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
«КОЛЛЕДЖ «ПОДМОСКОВЬЕ»

УТВЕРЖДЕНО  
Методическим советом  
Протокол № 1 от «20» 08 2017г

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**  
**ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ**  
**МДК 04.01. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**  
Специальность 21.02.05  
Земельно-имущественные отношения

Разработал: преподаватель Короткая Татьяна Яковлевна

г. Клин  
2017

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Методические рекомендации по выполнению практических занятий по МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества составлены в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта среднего специального образования по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, утвержденного Приказом Минобрнауки России от 12 мая 2014 г. N 486, с изменениями и дополнениями от 14 сентября 2016 г.

Настоящая методическая работа написана на основе «Рекомендаций по планированию, организации и проведению лабораторных работ и практических занятий в образовательных учреждениях среднего профессионального образования» (письмо Минобрнауки РФ №16-13 от 05.04.99). Состав и содержание практических занятий соответствует Программе подготовки специалистов среднего звена по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

Выполнение практических занятий направлено на:

- обобщение, систематизацию, углубление, закрепление полученных теоретических знаний по МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества;
- формирование умений применять полученные знания на практике, реализацию единства интеллектуальной и практической деятельности;
- выработку при решении поставленных задач таких профессионально значимых качеств, как самостоятельность, ответственность, творческая инициатива.

Ведущей дидактической целью практических занятий является формирование общих и профессиональных компетенций, которыми должен обладать Специалист по земельно-имущественным отношениям:

ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.

ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.

ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для

постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.

ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

В процессе практических занятий обучающиеся выполняют работу под руководством преподавателя в соответствии с изученным содержанием учебного материала. Необходимыми структурными элементами практических занятий является подготовка к выполнению работы, инструктаж, самостоятельная работа обучающихся, анализ и оценка выполнения работы.

Практические занятия по междисциплинарному курсу носят, как правило, частично-поисковый и поисковый характер, когда обучающиеся должны решить новую проблему, опираясь на имеющиеся у них теоретические знания.

При организации практических занятий применяются все названные в Рекомендациях организационные формы работы обучающихся. Для повышения эффективности практических занятий используются коллективные и групповые формы, а также индивидуальный подход.

В настоящем методическом пособии даны рекомендации по выполнению следующих практических работ.

1. Классификация объектов оценки по составу имущества и виду вещного права
2. Изучение системы государственного и общественного регулирования оценочной деятельности.
3. Составление задания на оценку объекта недвижимости.
4. Составление договора на оценку объекта недвижимости.

5. Изучение ФСО №1, определяющего требования к проведению оценки.
  6. Знакомство с правоустанавливающими документами на объект недвижимости
  7. Составление описания объекта оценки на основании собранных документов.
  8. Сбор информации о функционировании сегмента рынка недвижимости
  9. Описание сегмента рынка недвижимости.
  10. Применение методов определения варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
  11. Анализ наиболее эффективного использования различных объектов.
  12. Изучение федерального стандарта оценки, определяющего подходы к оценке, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.
  13. Решение задач, связанных с определением стоимости недвижимости, использованием шести функций сложного процента.
  14. Определение рыночной стоимости доходным подходом.
  15. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом.
  16. Определение рыночной стоимости затратным подходом
  17. Изучение федерального стандарта оценки, устанавливающего требования к составлению и содержанию отчета об оценке.
  18. Подготовка отчета об оценке объектов недвижимости.
  19. Определение налоговой базы и расчет величины земельного налога на основе кадастровой стоимости земельных участков.
  20. Составление типового протокола экспертизы различных объектов оценки.
- Проведение экспертизы отчетов по оценке различных объектов, заполнение протокола.

Для каждого практического занятия определены тема, цель, форма подготовки к выполнению работы, ход выполнения, вопросы и задания, позволяющие проанализировать и оценить качество выполненной работы.

Методические рекомендации по выполнению практических работ по МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества заканчиваются списком нормативно-правовых актов и учебной литературы, позволяющей применить научный подход к организации и проведению практических занятий в ГБПОУ МО «Колледж «Подмосковье».

## Практическая работа № 1

Тема: Классификация объектов оценки по составу имущества и виду вещного права.

Цель: Формирование навыков работы с правовым источником - Гражданским кодексом, научиться анализировать нормы ГК РФ, уметь различать право собственности, право оперативного управления и хозяйственного ведения, аренды и найма жилого помещения.

Оборудование: Гражданский кодекс Российской Федерации.

Задание: На основе анализа норм ГК РФ определите содержание права собственности других вещных прав на объекты недвижимости.

Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:
  - Какой нормативно-правовой акт определяет субъектов и содержание права собственности и иных вещных прав?
  - Какие права включает право собственности?
  - Кто может быть собственником объектов недвижимости?
  - Какие существуют иные вещные права на недвижимость?
2. Студенты читают Гражданский кодекс Главы 6,13, 17, 18, 34, 35.
3. Проанализировав статьи 128 и 130 ГК РФ, студенты отвечают на вопрос преподавателя об объектах вещных прав и особенностях недвижимых вещей.
4. Проанализировав статью 209 ГК РФ, студенты отвечают на вопрос преподавателя о содержании права собственности.
5. Проанализировав статьи 212 – 215, студенты отвечают на вопросы преподавателя о субъектах права собственности.
6. Проанализировав главу 17 ГК РФ «Право собственности и иные вещные права на землю», студенты отвечают на вопрос о том, что является объектом права собственности на землю и какие существуют иные вещные права на землю, в чем их различия таких вещных прав.
7. Проанализировав главу 18 ГК РФ, студенты отвечают на вопрос об особенностях таких вещных прав на недвижимое имущество, как хозяйственное ведение и оперативное управление.
8. Проанализировав статьи 274-277, студенты отвечают на вопрос о том, что такое сервитут и об обременениях сервитутом земельного участка, зданий и сооружений.

Подведение итогов:

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью .

ГБПОУ МО «Колледж «Подмосковье» Преподаватель Короткая Т.Я.

## Практическая работа № 2

Тема: Изучение системы государственного и общественного регулирования оценочной деятельности.

Цель: Формирование навыков работы с основным источником, регулирующим оценочную деятельность.

Оборудование: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Задание: На основе анализа норм федерального закона определите правовое регулирование оценочной деятельности со стороны государства и со стороны саморегулируемых организаций.

Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:
  - Назовите нормативно-правовой акт, регулирующий оценочную деятельность, когда он был принят, когда и в связи с чем вносились изменения в этот закон?
  - Какие существуют системы регулирования оценочной деятельности в мировой практике?
2. Студенты читают Главу II Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Студенты отвечают на вопрос преподавателя:
  - Назовите три уровня регулирования оценочной деятельности в РФ?
  - Назовите функции Министерства экономического развития в части регулирования оценочной деятельности?
  - Что такое СРО, каковы ее задачи и функции?
  - Какой порядок вступления оценщика в СРО?
  - Какие требования к членству может предъявить СРО?
  - Какова структура СРО?
  - Для чего необходим компенсационный фонд и как он формируется?
  - С какого момента оценщик может приступать к профессиональной деятельности?

Подведение итогов:

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношении с недвижимостью .

### Практическая работа № 3

Тема: Составление задания на оценку объекта недвижимости.

Цель: Знать требования законодательства Российской Федерации основания для осуществления оценочной деятельности и условия и порядок оформления взаимоотношений с заказчиком, научиться составлять документы, являющиеся основанием для проведения оценочных работ.

Оборудование: Папка с раздаточным материалом, Федеральный закон «Об оценочной деятельности», ФСО №1, образцы задания на оценку объекта недвижимости.

Задание: Составить задание на оценку объекта недвижимости.

#### Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:
  - Какие документы являются основанием для осуществления оценочной деятельности?
  - Какие нормативные правовые акты определяют требования к документам на оказание услуг оценочной деятельности?
  - Как соотносятся требования Гражданского кодекса, Федерального закона и федеральных стандартов?
2. Студенты читают Федеральный закон «Об оценочной деятельности», анализируют ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
3. На основе норм ФСО №1 и образцов студенты составляют задание на оценку объекта недвижимости.

Техническое задание на оценку объекта недвижимости

г. Новосибирск		____. ____ 2017г.
№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Заказчик оценки:	ООО «ХХ», ИНН _____; адрес: 630000, г. Новосибирск, ул. _____, _____
2	Объект оценки	здание конторы
3	Местоположение объекта оценки	г. Новосибирск, ул. _____, _____
4	Краткая характеристика объекта оценки:	одноэтажное отдельно стоящее кирпичное здание с ж/б перекрытием, общей площадью 520 кв.м; на дату оценки используется в качестве административного здания
5	Собственник объекта оценки	ООО «ХХ», ИНН _____; адрес: 630000, г. Новосибирск, ул. _____, _____
6	Балансодержатель объекта оценки	ООО «ХХ», ИНН _____; адрес: 630000, г. Новосибирск, ул. _____, _____
7	Балансовая (остаточная) стоимость объекта	3 000 000 руб.
8	Инвентарный номер объекта по бухучету	10000
9	Сведения о земельном участке, относящемся к объекту оценки	земельный участок площадью 750 кв.м
10	Зарегистрированные права	земельный участок – право собственности; улучшения - право собственности
11	Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки
12	Задача оценки:	использование результатов оценки для внесения имущества в качестве залога
13	Дата проведения оценки:	____. ____ 2017г.
14	Требования к проведению оценки	оценка производится в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ФСО№3»Требования к отчету об оценке»
15	Требования к отчету об оценке	результатом работ по оценке является письменный отчет об оценке, выполненный на бумажном носителе, передаваемый заказчику в 1 экз.; отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
16	Дата завершения работ	отчет об оценке передается заказчику не позднее 10 дней от начала работ; началом работ считается дата передачи оценщику комплекта документов, необходимых для оценки
17	Заключительные положения	любые дополнения, изменения и приложения к настоящему техническому заданию действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон

Заказчик \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Оценщик \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Подведение итогов:

Преподаватель проверяет выполнение задания, задает вопросы по практической работе. Студенты делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности.



## Практическая работа № 4

Тема: Составление договора на оценку объекта недвижимости.

Цель: Научиться анализировать нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность, и составлять документы, являющиеся основанием для проведения оценочных работ

Оборудование: Федеральный закон «Об оценочной деятельности» (экземпляр у каждого студента или один на двоих), папка с раздаточным материалом, ФСО №1, образцы договора.

Задание: Составить договор на оказание услуг по оценке объекта недвижимости.

### Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:
  - Какие документы являются основанием для осуществления оценочной деятельности?
  - Какие нормативные правовые акты определяют требования к документам на оказание услуг оценочной деятельности?
  - Как соотносятся требования Гражданского кодекса, Федерального закона и федеральных стандартов?
2. Студенты читают Федеральный закон «Об оценочной деятельности», анализируют ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки,
3. На основе норм ФСО №1 и образцов студенты составляют договор на оценку объекта недвижимости.

# ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ О ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «РусБизнесПроект», именуемое в дальнейшем «Оценщик», в лице Генерального директора Тимофеевой И. В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Открытое акционерное общество «» именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице ., действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Оценщик обязуется по заданию Заказчика провести оценку имущества, именуемого в дальнейшем «Имущество», а Заказчик обязуется оплатить проведение оценки.

1.2. Основание заключения настоящего Договора: Статья 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.3. Цель оценки: для целей совершения сделки купли-продажи.

1.4. Вид определяемой стоимости Имущества: рыночная стоимость.

1.5. Описание объекта оценки: .

## 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

2.1. Оценщик является аккредитованным при профессиональной саморегулируемой общественной организации «Российское общество оценщиков» и является участником Некоммерческого Партнерства «Партнерство РОО».

2.2. Оценщик имеет в штате двух физических лиц, членов профессиональной саморегулируемой общественной организации «Российское общество оценщиков»:

- Тимофеева Ирина Владимировна,
- Смирнова Елена Валерьевна.

2.3. Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОСАО «РЕСО-Гарантия». Объектом по данному виду страхования являются не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Оценщика, связанные с возмещением причиненного им в результате проведения оценочной деятельности вреда имущественным интересам третьих лиц. Гражданская ответственность физических лиц – Оценщиков в штате ООО «РусБизнесПроект» (Тимофеевой Ирины Владимировны и Смирновой Елены Валерьевны) застрахована в ОСАО «РЕСО-Гарантия».

2.4. Оценщик является работодателем надлежащих профессиональных оценщиков, признанных таковыми по результатам проведенной в установленном порядке процедуры официальной аттестации.

2.5. Оценщик имеет в своем штате специалистов, обладающих документами об образовании, подтверждающими получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Заказчик имеет право:

3.1.1. Запрашивать у Оценщика информацию о требованиях законодательства об оценочной деятельности в объеме, достаточном для разрешения вопросов, касающихся надлежащего исполнения настоящего Договора.

3.1.2. Требовать у Оценщика предоставления лицензии на осуществление оценочной деятельности.

3.2. Заказчик обязан:

3.2.1. Предоставить Оценщику в полном объеме документацию, необходимую для проведения оценки Имущества в срок, указанный в п. 5.2. настоящего Договора. Объем, состав, вид и характер документации, указанной в настоящем пункте, определяется Оценщиком.

3.3. Оценщик имеет право:

3.3.1. Выбирать и применять самостоятельно методы проведения оценки Имущества в соответствии со стандартами и правилами проведения оценки: «Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества», принятые Всероссийской конференцией Общества оценщиков 14 июля 1995 года в г. Москве; Международными

стандартами оценки МСО 1-4 (Международный комитет по стандартам оценки имущества (МКСОИ Association of Master Appraisal)). Предпринимать необходимые действия с целью проверки достоверности и полноты сведений, содержащихся в документах, имеющих отношение к настоящему Договору.

#### 3.4. Оценщик обязан:

3.4.1. Провести оценку Имущества на основании и с учетом предоставленных Заказчиком документов, а также собранной самостоятельно информации.

3.4.2. Привлекать в случае необходимости к участию в проведении оценки Имущества иных оценщиков либо других специалистов и экспертов, без получения разрешения на указанные действия со Стороны Заказчика и без его уведомления.

3.4.3. Соблюдать при проведении оценки Имущества требования Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

3.4.4. По окончании проведения оценки Имущества предоставить Заказчику отчет об оценке Имущества, содержащий сертификат качества оценки, ограничительные условия и допущения, описание процедуры оценки, расчет стоимости Имущества Заказчика, а также отвечающий иным требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

3.4.5. По окончании проведения оценки Имущества вернуть полученные от Заказчика в соответствии с п. 3.2.1. настоящего Договора документы.

3.4.6. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность любой информации, связанной с исполнением Договора, и не раскрывать ее третьим лицам, за исключением лиц, указанных в п. 3.4.2. настоящего Договора, без предварительного письменного согласия Заказчика в период действия настоящего Договора и до момента, когда указанная информация станет общедоступной.

### 4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стоимость услуг по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей. НДС не облагается (глава 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации, Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 439 от 23 мая 2003 г.).

4.2. Оплата производится не позднее 3 (Трех) рабочих дней в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет Оценщика, указанный в пункте 8 настоящего Договора на основании счета, выставленного Оценщиком.

4.3. Размер стоимости услуг по проведению оценки Имущества не зависит от итоговой величины стоимости Имущества.

### 5. СРОКИ И УСЛОВИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Оценщик приступает к проведению оценки Имущества не позднее 2 (Двух) рабочих дней от даты заключения настоящего Договора, при условии выполнения требований пп. 3.2.1. настоящего Договора.

5.2. Предоставление информации, указанной в п. 3.2.1. настоящего Договора осуществляется Заказчиком в согласованный с Оценщиком срок.

5.3. Отчет об оценке Имущества Оценщик предоставляет Заказчику не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты начала выполнения работ по настоящему Договору, при условии соблюдения Заказчиком требований пп. 3.2.1. настоящего Договора.

5.4. Срок, в течение которого Заказчик рассматривает и обсуждает результаты оценки Имущества, представленные на его рассмотрение Оценщиком, не включается в срок исполнения последним своих обязательств по настоящему Договору.

5.5. Надлежащим исполнением Заказчиком своих обязанностей по настоящему Договору является оплата услуг Оценщика, а также выполнение иных условий, предусмотренных настоящим Договором.

5.6. Надлежащим исполнением Оценщиком своих обязанностей по настоящему Договору является своевременное составление в письменной форме и передача Заказчику отчета об оценке Имущества.

5.7. Настоящий Договор может быть пролонгирован Оценщиком в одностороннем порядке в случае несвоевременного предоставления информации Заказчиком, требуемой согласно п. 5.1. настоящего Договора, на период предоставления документов.

5.8. После взаимного выполнения обязательств по настоящему Договору Стороны составляют акт сдачи-приемки услуг.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно является следствием обстоятельств непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, военные действия, изменение финансово-экономической и политической обстановки в РФ и пр.) Срок исполнения условий, предусмотренных настоящим Договором, пролонгируется на период действия указанных обстоятельств в безакцептном порядке.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить об этом другую Сторону в течение 2 (Два) рабочих дней с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы. Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права считать их определенной причиной невыполнения условий настоящего Договора.

6.3. Заказчик принимает на себя ответственность за непредставление или предоставление не соответствующей действительности информации либо искаженной информации (в том числе документации, предусмотренной п. 3.2.1. настоящего Договора), имеющей отношение к проведению оценки Имущества, а также за несвоевременное предоставление необходимой информации, повлекшее ненадлежащее исполнение Оценщиком своих обязательств или нарушение прав третьих лиц.

## **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Все споры и разногласия по настоящему Договору, по которым Стороны не могут прийти к соглашению путем переговоров, разрешаются в Арбитражном суде г. Москвы.

7.2. Все соображения, условия, соглашения и намерения Сторон, сформулированные ими в ходе предварительного обсуждения до заключения настоящего договора и не включенные в текст договора, Стороны признают ничтожными.

7.3. Моментом получения лицом, направившим оферту по заключению сделки (сделок), предусмотренных настоящим Договором, ее акцепта является момент подписания настоящего Договора Сторонами либо совершение Стороной иных консенсуальных действий, направленных на исполнение условий настоящего Договора.

7.4. Дополнения, изменения и расторжение настоящего Договора действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

7.5. Все работы (услуги), стоимость которых не предусмотрена настоящим Договором, оплачиваются Заказчиком отдельно по согласованию Сторон.

7.6. До момента заключения настоящего Договора, Оценщик предоставил, а Заказчик ознакомился со следующей информацией и документами:

7.6.1. Информацией о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки.

7.7. Настоящий Договор состоит из 4 (Четырех) листов, составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7.8. Стороны уведомляют друг друга в случае изменения собственного наименования, места нахождения, банковских реквизитов, в течение 2 (Два) рабочих дней с момента соответствующего изменения.

## **8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

### Подведение итогов:

Преподаватель проверяет выполнение задания, задает вопросы по практической работе.

Студенты делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности.

ГБПОУ МО «Колледж «Подмосковье» Преподаватель Короткая Т.Я.

## Практическая работа № 5

Тема: Изучение ФСО №1, определяющего требования к проведению оценки.

Цель: Знать этапы процесса оценки, типичные цели и задачи оценки, виды оценочных стоимостей.

Оборудование: Федеральный закон «Об оценочной деятельности», ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

Задание: Проанализировать ФСО №1, который определяет требования к проведению оценки.

Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:
  - Какую роль играют федеральные стандарты оценки при определении стоимости недвижимости ?
  - Кто разрабатывает стандарты оценки?
  - Какой орган власти утверждает стандарты оценки?
  - Назовите основные действующие стандарты и дату их утверждения.
2. Студенты читают ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» ФСО №2 «Цель и виды стоимости».
3. Студенты отвечают на вопросы преподавателя:
  - Каковы основные этапы процесса оценки?
  - Как ФСО определяет типичные цели и задачи оценки?
  - Перечислите виды оценочных стоимостей, отраженные в ФСО №2.

Подведение итогов:

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

## Практическая работа № 6

Тема: Знакомство с правоустанавливающими документами на объект недвижимости.

Цель: Знать перечень необходимой информации, источники, статус информации и порядок ее получения и использования для оценки объекта и уметь использовать источники информации, определять необходимый и достаточный уровень и объем информации;

Оборудование: Папка с раздаточным материалом, Федеральный закон «Об оценочной деятельности», ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

Задание: Проанализировать правоустанавливающие документы на объект недвижимости

Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:
  - Какие правоустанавливающие документы на объект недвижимости вы знаете?
  - Как оценщик может получить эти документы?
  - Что говорят нормативно-правовые акты о роли документов на недвижимость при проведении оценки?
2. Студенты читают Федеральный закон «Об оценочной деятельности», ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».
3. Студенты составляют перечень документов, необходимых для оценки различных видов недвижимости: жилой, коммерческой и др.
4. Студенты рассматривают отдельные примеры документации на объект недвижимости.

Подведение итогов:

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

## Практическая работа № 7

Тема: На основании собранных документов составить описание объекта оценки.

Цель: Знать перечень необходимой информации, источники, статус информации и порядок ее получения и использования для оценки объекта и уметь использовать источники информации, определять необходимый и достаточный уровень и объем информации, организовать обработку полученных данных, последовательно излагать собранную информацию об объекте оценки.

Оборудование: Папка с раздаточным материалом, Федеральный закон «Об оценочной деятельности», ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», правоустанавливающие документы на объект недвижимости, Технический паспорт

Задание: Составить описание объекта оценки

Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:
  - Как ФСО №1 определяет перечень необходимой документации?
  - Назовите источники и порядок получения информации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости?
  - Как определить степень достаточности и достоверности?
  - В каком порядке излагается информация об объекте недвижимости?
  - Каковы критерии, по которым определяют износ объекта недвижимости?
2. Студенты изучают документы на объект недвижимости и готовят описание объекта недвижимости, где указывается:
  - состав объекта оценки (земельный участок и улучшения в составе объекта оценки);
  - назначение и текущее использование объекта оценки;
  - описание местоположения объекта оценки (транспортная доступность, уровень развития инфраструктуры, ближайшее окружение, удобство подъездных путей, иные факторы, влияющие на привлекательность и престижность местоположения объекта оценки);
  - описание характеристик земельного участка (площадь, категория земель, разрешенное использование, наличие и состав коммуникаций, обустройство участка (дороги, газоны, тротуары и т.п.), наличие ограждения, иные сведения);
  - описание характеристик улучшений (год постройки, общая и полезная площадь, состав площадей в разрезе функционального назначения, строительный объем здания, группа капитальности здания, этажность здания, описание основных конструктивных элементов, состояние основных конструкций и уровень внутренней отделки помещений, состав коммуникации и прочих инженерных систем;
  - Конкретный перечень рассматриваемых показателей зависит от типа оцениваемой недвижимости.

Подведение итогов:

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

## Практическая работа № 8

Тема: Сбор информации о функционировании сегмента рынка недвижимости

Цель: Знать специфику, структуру и функции рынков недвижимости, уметь классифицировать рынок недвижимости, определять факторы, влияющие на конкретный рынок недвижимости.

Оборудование: Папка с раздаточным материалом, Федеральный закон «Об оценочной деятельности»,

Задание: Собрать и обработать информации о функционировании сегмента рынка недвижимости.

### Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:

- Каково значение анализа рынка, к которому относится объект оценки?
- Назовите структура, классификация рынка недвижимости?
- Каковы факторы, влияющие на соответствующий рынок недвижимости, возможность их использования на практике?
- Интернет как источник информации о функционировании различных сегментов рынка недвижимости.

2. Студенты подбирают данные о функционировании сегмента рынка недвижимости и готовят их к дальнейшему использованию .

### Подведение итогов:

Преподаватель проверяет правильность выполнения работы, задает вопросы студентам по содержанию практической работы, уточняет объем знаний, необходимый для выполнения данной работы.

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.



## Практическая работа № 9

Тема: Описание сегмента рынка недвижимости.

Цель: Знать специфику, структуру и функции рынков недвижимости, уметь классифицировать рынок недвижимости, определять факторы, влияющие на конкретный рынок недвижимости.

Оборудование: Папка с раздаточным материалом, Федеральный закон «Об оценочной деятельности»,

Задание: Описать сегмента рынка недвижимости

Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:

- Перечислите основные направления анализа рыночной ситуации.
- Что должен отражать обзор сегмента рынка?
- В каких направлениях проводится анализ и описание сегмента рынка недвижимости?

2. Студенты описывают сегмент рынка недвижимости ( по выбору).

Содержательная часть анализа, как правило, проводится в трех направлениях: анализ спроса, анализ предложения, анализ взаимодействия спроса и предложения. При этом рассматриваются все значимые факторы для данного конкретного типа недвижимости: класс объектов, местоположение, площадь и т.п. Дается характеристика сегмента рынка, динамика цен (арендных ставок) в сегменте, уровень затрат на строительство. Помимо качественного анализа обзор должен содержать количественные данные, подкрепляющие сделанные аналитические выводы. В рамках обзора дается прогноз перспектив развития рассматриваемого сегмента рынка.

Подведение итогов:

Преподаватель проверяет правильность выполнения работы, задает вопросы студентам по содержанию практической работы.

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

## Практическая работа № 10

Тема: Применение методов определения варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Цель: Знать варианты альтернативного наиболее продуктивного использования оцениваемой собственности, технологию и случаи применения анализа, уметь организовать и провести анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта.

Оборудование: Папка с раздаточным материалом, нормативно-правовые акты.

Задание: Познакомится с применением методов определения варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости

### Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:
  - Что означает принцип НЭИ?
  - Каков алгоритм проведения анализа НЭИ?
2. Студенты раскрывают НЭИ и объясняют последовательность выполнения анализа, останавливаясь на следующих этапах
  - Отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству.
  - Проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость.
  - Проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность.
  - Выбор экономически приемлемого использования, которое будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.
  - Формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

### Подведение итогов:

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношении с недвижимостью.

## Практическая работа № 11

Тема: Анализ наиболее эффективного использования различных объектов.

Цель: Знать варианты альтернативного наиболее продуктивного использования оцениваемой собственности, технологию и случаи применения анализа, уметь организовать и провести анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта.

Оборудование: Папка с раздаточным материалом, нормативно-правовые акты

Задание: Провести анализ НЭИ объекта недвижимости.

Имеется земельный участок  $100 \times 100$  м. Схема зонирования разрешает использовать участок одним из способов:

- 1 строительства многоквартирного дома;
- 2 разбивки на участки под строительство коттеджей;
- 3 размещения на участке склада стройматериалов.

Необходимо выбрать вариант наилучшего использования земельного участка, исходя из имеющейся информации по приведенным ранее способам:

- 1 Многоквартирный дом рассчитан на 70 квартир. Стоимость одной квартиры – 12 тыс. у.е., расходы на строительство составят 590 тыс. у.е;
- 2 Количество возможных участков 30. Стоимость участка под жилищную застройку составит – 5 тыс. у.е. Затраты в оплату юридических и инженерных услуг на разбивку участков составят 30 тыс. у.е.;
- 3 Общая площадь склада – 9,5 тыс. м<sup>2</sup>, чистый доход от продажи 1 м<sup>2</sup> составит 40 у.е., расходы на строительство забора – 65 тыс. у.е.

### Ход работы:

Чтобы выбрать вариант наилучшего использования земельного участка необходимо рассчитать доход, приносимый каждым вариантом использования.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

- 1 Рассчитаем доход от строительства многоквартирного дома:

$$\text{ЧОД}_1 = K_{\text{кв}} \times C_{\text{к}} - Z_{\text{стр}}$$

где  $K_{\text{кв}}$  – количество квартир в строящемся доме;

$C_{\text{к}}$  – стоимость одной квартиры;

$Z_{\text{стр}}$  – затраты на строительство многоквартирного дома.

- 2 Рассчитаем доход от раздела на участки под жилищную застройку:

$$\text{ЧОД}_2 = K_{\text{у}} \times C_{\text{у}} - Z_{\text{у}}$$

где  $K_{\text{у}}$  – количество участков под жилищную застройку;

$C_{\text{у}}$  – стоимость одного участка;

$Z_{\text{у}}$  – оплата юридических и инженерных услуг на разбивку участков.

3. Рассчитаем доход от строительства склада:

$$\text{ЧОД}_3 = S_{\text{с}} \times Ц_1 - Z_{\text{скл}}$$

где  $S_{\text{с}}$  – площадь склада;

$Ц_1$  – доход от продажи 1 м<sup>2</sup> складской площади;

$Z_{\text{скл}}$  – затраты на строительство забора для склада.

Подведение итогов: Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношении с недвижимостью.

## Практическая работа № 12

Тема: Изучение федерального стандарта оценки, определяющего подходы к оценке, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Цель: Знать три подхода к оценке и область их применения подходов, знать методы оценки объектов оценки в рамках каждого из подходов и область их применения, уметь организовать проведение оценочных работ с применением трех подходов к оценке.

Оборудование: Папка с раздаточным материалом, Федеральный закон «Об оценочной деятельности», ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

Задание: Изучить федеральный стандарт оценки, определяющий подходы к оценке, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

### Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:
  - Назовите три подхода к определению рыночной стоимости и особенности их применения.
  - Какие нормативные акты регулируют методику проведения оценки, кем они утверждаются?
2. Студенты читают ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».
3. Студенты отвечают на вопросы преподавателя о том, когда применяется каждый из подходов и что должен делать оценщик, определяя стоимость в рамках конкретного подхода, чем отличается метод от подхода.

### Подведение итогов:

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

### Практическая работа № 13

Тема: Решение задач, связанных с определением стоимости недвижимости, использованием шести функций сложного процента.

Цель: Научиться решать задачи с использованием шести функций сложного процента.

Задание: Решите задачи.

1. Какова будущая стоимость 1 000 д. е., вложенных под 13 % годовых на пять лет при ежегодном начислении процента?
2. Какова будущая стоимость 5 000 д.е., вложенных под 12 % годовых на семь лет при ежегодном начислении процента?
3. Какова будущая стоимость 2 000 д.е., вложенных под 13 % годовых на 18 мес при ежемесячном начислении процента?
4. Ежемесячные платежи по аренде поступают в конце каждого месяца в размере 5000 д. е. и зачисляются на банковский счет под 9 % годовых. Какова текущая стоимость платежей за пять лет?
5. Ежемесячные платежи по аренде поступают в конце каждого месяца в размере 2500 д. е. и зачисляются на банковский счет под 10 % годовых. Какова текущая стоимость платежей за шесть лет?
6. Ежемесячные платежи по аренде поступают в конце каждого месяца в размере 5000 д.е. и зачисляются на банковский счет под 10% годовых. Какова текущая стоимость платежей за 8 мес?
7. Ежемесячные платежи по аренде поступают в конце каждого месяца в размере 4000 д.е. и зачисляются на банковский счет под 9 % годовых. Какова текущая стоимость платежей за 10 мес?
8. Ежемесячные платежи по аренде поступают в начале каждого месяца в размере 8000 д.е. и зачисляются на банковский счет под 11 % годовых. Какова будущая стоимость платежей к концу 5-го мес?
9. Ежемесячные платежи по аренде поступают в начале каждого месяца в размере 3500 д.е. и зачисляются на банковский счет под 9 % годовых. Какова будущая стоимость платежей к концу 10-го года?
10. Молодожены накапливают деньги для первоначального взноса за дом. Если в конце каждого месяца они будут вносить 100 д. е. на банковский счет, приносящий 10% годовых при ежемесячном начислении процентов, то сколько средств у них будет через 5 лет?
11. Студент накапливает деньги для того, чтобы иметь возможность обучения в магистратуре. Если в конце каждого месяца он будет вносить | 50 д.е. на банковский счет, приносящий 12 % годовых при ежемесячном начислении процентов, то сколько средств у него будет через 5 лет?
12. Владельцы кондоминиума планируют сменить покрытие крыши рез 10 лет. Сегодня это обходится в 125 000 д.е. Ожидается, что стоимость данного вида работ будет дорожать на 6 % в год (по сложному проценту). Какую сумму им следует вносить в конце каждого года на счет, приносящий 8%, чтобы к указанному времени иметь достаточно средств на замену крыши?
13. Школьник планирует продолжить свое образование за границей через 5 лет. Сегодня это обучение обошлось бы в 170 000 д.е. Стоимость обучения дорожает на 12% в год. Хватит ли маме школьника средств на реализацию данного проекта, если она будет в конце каждого месяца откладывать 2 500 д.е. на счет, приносящий 12 % годовых?
14. Супруги планируют совершить длительное турне через 5 лет. В настоящий момент такое турне обошлось бы в 100 000 д.е. Стоимость путешествия дорожает на 8 % в

- год. Хватит ли супругам средств на запланированное турне, если они будут в конце каждого месяца вносить 1 920 д.с. на счет, приносящий 12 % годовых?
15. Родители ученика 6-го класса планируют через пять лет дать возможность сыну получить высшее образование. Сегодня высшее образование обошлось бы в 10000 д. е. Стоимость образования дорожает на 6 % в год. Хватит ли родителям средств на высшее образование ребенка, если они будут в конце каждого месяца вносить 150 д. е. на счет, приносящий 12% годовых?
  16. Кредит в размере 280 000 д.е., предоставленный по номинальной ставке 12%, предусматривает ежемесячный платеж 3 522,27 д.е. Каков срок погашения кредита?
  17. Кредит в размере 400 000 д.е., предоставленный по номинальной ставке 15%, предусматривает ежемесячный платеж 11 132,30 д.е. Каков срок погашения кредита?
  18. Кредит в размере 270000 д.е., предоставленный по номинальной ставке 12%, предусматривает ежемесячный платеж 34425 д.е. Каков срок погашения кредита?
  19. Кредит в размере 100 000 д.с, предоставленный по номинальной ставке 14%, предусматривает ежемесячный платеж 34 320 д. с. Каков срок погашения кредита?
  20. На сберегательный депозит в банк под 9 % с ежемесячным начислением процентов в начале каждого месяца вносится по 1 200 д. е. Определите, какая сумма будет на счете через 4 года.
  21. На сберегательный депозит в банк под 12% с ежемесячным начислением процентов в начале каждого месяца вносится по 500 д. е. Определите, какая сумма будет на счете через 3 года.
  22. На сберегательный депозит в банк под 9 % с ежемесячным начислением процентов в начале каждого месяца вносится по 1 600 д. е. Определите, какая сумма будет на счете к концу 8-го мес.
  23. На сберегательный депозит в банк под 9 % с ежемесячным начислением процентов в конце каждого месяца вносится по 1 800 д.е. Определите, какая сумма будет на счете к концу 6-го мес.
  24. На сберегательный депозит в банк под 11 % с ежемесячным начислением процентов в конце каждого месяца вносится по 1 750 д. е. Определите, какая сумма будет на счете к концу третьего квартала.
  25. Открыт депозитный счет под 12 % годовых с ежемесячным начислением процентов на ребенка 13 лет. Родители планируют к совершеннолетию, т.е. через пять лет, иметь на счете 5 000 д.е. Какую сумму им следует вносить на счет в конце каждого месяца?
  26. Определите число лет, необходимое для увеличения первоначального капитала в два раза. Ставка 12 % годовых.
  27. Определите сумму, которая будет накоплена за 5 лет на счете, приносящем 12% годовых при ежеквартальном начислении. Первоначальный взнос 1200 д.е.
  28. Определите сумму, которая будет накоплена за 5 лет на счете, приносящем 10% годовых при полугодовом начислении. Первоначальный взнос 2 200 д. е.
  29. По условиям ипотечного кредита в 1000 000 д.е., предоставленного под 17 % годовых, необходимо к концу третьего года погасить 50% задолженности по обычному аннуитету и 50% — разовым платежом в конце 6-го года. Какая сумма средств будет выплачена банку за первые 2 года?
  30. По условиям ипотечного кредита в 2 000 000 д. е., предоставленного под 15% годовых, необходимо к концу 2-го года погасить 30% задолженности по обычному аннуитету и 70 % — разовым платежом в конце 4-го года. Какая сумма средств будет выплачена банку за первый год?

Подведение итогов: Студенты делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

## Практическая работа № 14

Тема: Определение рыночной стоимости доходным подходом.

Цель: Приобрести навыки оценки недвижимости с использованием метода капитализации доходов и метода дисконтированных денежных потоков

Оборудование: Папки с раздаточным материалом, включающим задание и указания по их выполнению.

Задание:

### **Задание 1**

Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 12 тыс. м<sup>2</sup>, из них 600 м<sup>2</sup> не занято, остальная площадь сдана по 450 руб. за м<sup>2</sup>, операционные расходы составляют 40 % потенциального валового дохода.

Определить величину чистого операционного дохода.

### **Задание 2**

Определить среднее значение коэффициента капитализации для открытых автостоянок, используя следующую информацию:

- Первая автомобильная стоянка на 40 машиномест. Аренда одного машиноместа составляет 20 тыс. руб. в месяц. Операционные расходы составляют 3 млн. руб. в год. Была продана за 70 млн. руб.

- Вторая автомобильная стоянка на 70 машиномест. Аренда одного машиноместа составляет 15 тыс. руб. в месяц. Операционные расходы составляют 5 млн. руб. в год. Была продана за 80 909 100 руб.

- Третья автомобильная стоянка на 50 машиномест. Аренда одного машиноместа составляет 10 тыс. руб. в месяц. Операционные расходы составляют 2 млн. руб. в год. Была продана за 110 млн. руб.

Средняя загрузка каждой из автостоянок составляет  $\frac{3}{4}$ .

### **Задание 3**

Имеется два объекта недвижимости. Объект № 1: ЧОД – 450 тыс. руб. Цена продажи 3 млн.руб. Объект № 2: ЧОД – 650 тыс. руб., коэффициенты капитализации объекта № 1 и объекта № 2 равны.

Определить стоимость объекта № 2 на основании исходных данных.

### **Задание 4**

Определите эффективный валовой доход, если валовой доход от владения недвижимостью составляет 2,5 млн.руб., а потери от его недоиспользования – 7 %.

### **Задание 5**

Какова стоимость здания площадью 1500 м<sup>2</sup>, сдаваемого в аренду по ставке 1500 руб. м<sup>2</sup>/год, если из объекта был извлечен коэффициент капитализации в 18 %, а простой помещений на данном рынке составляет 9 % (все расходы несет арендатор).

### **Задание 6**

Определить стоимость объекта недвижимости, если его остаточная стоимость составляет 3000 тыс. руб.; доходы от пользования объектом: 1-й год – 500 тыс. руб., 2-й год – 600 тыс. руб., 3-й год – 700 тыс. руб., 4-й год – 750 тыс. руб., 5-й год – 850 тыс. руб.; ставка дисконтирования – 7 %.

Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:

- Когда используется доходный подход?

- Какие методы в рамках доходного подхода вы знаете?
  - Какова формула определения стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации?
  - Какие этапы определения стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков?
2. Студенты решают задачи, используя

Методические указания по выполнению работы:

**К заданию 1**

1 Определяем потенциальный валовой доход.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при полном (100 %) ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S_z \times Z,$$

где  $S_z$  – площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, м<sup>2</sup>;  
 $Z$  – арендная плата, руб.

2 Определяем действительный валовой доход.

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - П$$

или

$$ДВД = ПВД - S_c \times Z,$$

где  $S_c$  – не занятая площадь здания, м<sup>2</sup>.

3 Определяем величину операционных расходов.

Операционные расходы – это расходы необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы определяем по следующей формуле:

$$ОР = \frac{ПВД \times ОР\%}{100},$$

где  $ОР\%$  – процент операционных расходов.

4 Определяем чистый операционный доход.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$ЧОД = ДВД - ОР.$$



## К заданию 2

- 1 Определяем чистый операционный доход по каждой автостоянке:

$$\text{ЧОД} = Q_m \times Z \times 12 \times \frac{2}{3},$$

где  $Q_m$  – число машиномест стоянки;

$Z$  – аренда одного машиноместа стоянки;

12 – число месяцев в году;

$\frac{2}{3}$  – средняя загрузка автостоянки.

Данный расчет необходимо произвести три раза для каждой автостоянки.

- 2 Определяем коэффициент капитализации ( $K_{\text{кан}}$ ) по каждой автостоянке:

$$K_{\text{кан}} = \frac{\text{ЧОД}}{C},$$

$C$  – стоимость стоянки.

Данный расчет необходимо произвести три раза для каждой автостоянки.

- 3 Определяем среднее значение коэффициента капитализации:

$$K_{\text{кан ср}} = \frac{K_{\text{кан1}} + K_{\text{кан2}} + K_{\text{кан3}}}{3},$$

где  $K_{\text{кан1}}$ ,  $K_{\text{кан2}}$ ,  $K_{\text{кан3}}$  – значение коэффициентов капитализации автостоянок 1, 2, 3, соответственно.

## К заданию 3

- 1 Определяем коэффициент капитализации объекта № 1:

$$K_{\text{кан1}} = \frac{\text{ЧОД}_1}{C_1}$$

- 2 По условию коэффициенты капитализации объекта № 1 и объекта № 2 равны, т.е.:

$$K_{\text{кан1}} = K_{\text{кан2}}$$

- 3 Определяем стоимость объекта № 2:

$$C_2 = \frac{\text{ЧОД}_2}{K_{\text{кан2}}}$$

## К заданию 4

- 1 Определяем величину потерь от недоиспользования в денежном выражении:

$$П = \frac{\text{ДВД} \times П\%}{100},$$

где ДВД – валовой доход от владения недвижимостью;

$П\%$  – процент потерь от недоиспользования.

2 Определяем эффективный валовой доход (ЭВД) как разницу между доходом от владения недвижимостью и потерями от недоиспользования:

$$\text{ЭВД} = \text{ДВД} - \text{П}$$

#### К заданию 5

1 Потенциальный валовой доход:  $\text{ПВД} = S_3 \times Z$

2 Потери за простой помещений:  $\text{П} = \frac{\text{ПВД} \times \text{П}_{\%}}{100}$

Чистый операционный доход:  $\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{П}$

Стоимость здания:  $C_3 = \frac{\text{ЧОД}_3}{K_{\text{кан}}}$

#### К заданию 6

1 Рассчитаем дисконтированный денежный поток (ДДП) для каждого года:

$$\text{ДДП}_i = \frac{\text{ДП}_i}{(1+a)^i},$$

где  $i$  – порядковый номер года;  
 $\text{ДП}_i$  – денежные поступления в  $i$ -том году;  
 $a$  – ставка дисконтирования.

Данный расчет необходимо провести для каждого года в отдельности (5 раз).

2 Рассчитаем дисконтированную остаточную стоимость объекта недвижимости ( $M$ ) на конец 5-го года:

$$M = \frac{C_{\text{ост}}}{(1+a)^5},$$

где  $C_{\text{ост}}$  – остаточная стоимость объекта недвижимости.

3 Стоимость объекта недвижимости:

$$C_n = \sum_{i=1}^n \text{ДДП}_i + M = (\text{ДДП}_1 + \text{ДДП}_2 + \text{ДДП}_3 + \text{ДДП}_4 + \text{ДДП}_5) + M.$$

где  $n$  – количество лет, в течение которых был получен доход от объекта недвижимости.

#### Подведение итогов:

Преподаватель проверяет выполнение задания, задает вопросы по теоретическому осмыслению материала.

Студенты делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности.

## Практическая работа № 15

Тема: Определение рыночной стоимости сравнительным подходом.

Цель: Приобрести навыки оценки недвижимости с использованием сравнительного подхода.

Оборудование: Папка с раздаточным материалом

### **Задание 1**

С использованием коэффициента капитализации необходимо оценить четырехзвездочную гостиницу в центральной части города, эксплуатация которой приносит годовой чистый операционный доход 1,2 млн. руб. Имеется информация о недавних продажах аналогичных гостиниц: гостиница 1 была продана за 8,3 млн. руб., ее использование приносит ЧОД в 1 млн. руб.; гостиница 2 была продана за 7,9 млн. руб., ее использование приносит ЧОД в 1,2 млн. руб.; гостиница 3 была продана за 11,5 млн. руб., ее использование приносит ЧОД в 1,55 млн. руб.

### **Задание 2**

Необходимо оценить складское помещение шириной 20 м, длиной 50 м и высотой 4 м, при условии, что аналогичный склад такой же высоты и площадью 800 м<sup>2</sup> был недавно продан за 16 млн. у.е.

### **Задание 3**

Объект продажи – дом. Имеется четыре сопоставимых с ним объекта, данные по которым приведены в таблице 1.

Характеристика объектов	Объекты			
	1	2	3	4
Площадь, м <sup>2</sup>	195	195	220	220
Спальные комнаты, количество	3	3	3	2
Балкон (наличие)	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, у.е.	78 000	76 500	83 000	80 000

Определить:

- 1 Корректировку на разницу в площади.
- 2 Корректировку на разницу в количестве спален.
- 3 Корректировку на наличие балкона.

### **Задание 4**

Объект продажи – дом. Имеется четыре сопоставимых с ним объекта, данные по которым приведены в таблице 2.

Характеристика объектов	Объекты			
	1	2	3	4

Площадь, м <sup>2</sup>	275	275	410	410
Ванные комнаты, количество	2	2	2	1
Гараж (наличие)	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, тыс. руб.	428 000	426 500	433 000	430 000

Определить:

- 1 Корректировку на дополнительную площадь.
- 2 Корректировку на наличие гаража.
- 3 Корректировку на наличие дополнительной ванной комнаты.

### Ход работы:

Студенты решают задачи, используя Методические указания по выполнению работы

### **К заданию 1**

- 1 Рассчитаем коэффициенты капитализации для аналогичных гостиниц:

$$K_{\text{кап}} = \frac{\text{ЧОД}}{C},$$

где ЧОД – чистый операционный доход гостиницы;  
C – стоимость гостиницы.

Расчет необходимо произвести три раза (в соответствии с количеством гостиниц).

- 2 Рассчитаем средний коэффициент капитализации:

$$K_{\text{кап ср}} = \frac{K_{\text{кап1}} + K_{\text{кап2}} + K_{\text{кап3}}}{3},$$

где  $K_{\text{кап1}}$ ,  $K_{\text{кап2}}$ ,  $K_{\text{кап3}}$  – значение коэффициентов капитализации гостиницы 1, 2, 3 соответственно.

- 3 Рассчитаем стоимость оцениваемой гостиницы:

$$C_n = \frac{\text{ЧОД}}{K_{\text{кап ср}}},$$

### **К заданию 2**

- 1 Определяем площадь оцениваемого объекта ( $S_o$ ):

$$S_o = D \times Ш,$$

где  $D$  – длина складского помещения;  
 $Ш$  – ширина складского помещения.

- 2 Определяем стоимость 1 м<sup>2</sup> аналогичного объекта ( $C_1$ ):

$$C_1 = \frac{C}{S},$$

где  $C$  – цена продажи аналогичного склада;  
 $S$  – площадь аналогичного склада

- 3 Определяем стоимость оцениваемого объекта:

$$C_n = S_o \times C_1$$

### К заданию 3

1 Определяем корректировку на разницу в площади. Выбираем пару сравниваемых объектов – 1 и 3, которая отличается лишь по одному элементу сравнения – площади. Величина корректировки составит:

$$\Delta C_s = C_1 - C_3,$$

где  $C_1$  – цена продажи объекта 1;

$C_3$  – цена продажи объекта 3.

2 Определяем корректировку на разницу в количестве комнат. Выбираем пару сравниваемых объектов – 2 и 4, которая отличается количеством комнат и величиной площади, но корректировка на площадь нам известна. Величина корректировки составит:

$$\Delta C_k = C_2 - C_4,$$

где  $C_2$  – цена продажи объекта 2;

$C_4$  – цена продажи объекта 4.

3 Определяем корректировку на наличие балкона. Выбираем пару сравниваемых объектов – 1 и 2, которая отличается наличием балкона. Величина корректировки составит:

$$\Delta C_b = C_1 - C_2.$$

### К заданию 4

1 Определяем корректировку на разницу в площади. Выбираем пару сравниваемых объектов – 1 и 3, которая отличается лишь по одному элементу сравнения – площади. Величина корректировки составит:

$$\Delta C_s = C_1 - C_3,$$

где  $C_1$  и  $C_3$  – цена 1 и 3 объекта, соответственно.

2 Определяем корректировку на разницу в количестве комнат. Выбираем пару сравниваемых объектов – 2 и 4, которая отличается количеством комнат и величиной площади, но корректировка на площадь нам известна. Величина корректировки составит:

$$\Delta C_k = C_2 - C_4,$$

где  $C_2$  и  $C_4$  – цена 2 и 4 объекта, соответственно.

3. Определяем корректировку на наличие гаража. Выбираем пару сравниваемых объектов – 1 и 2, которая отличается наличием балкона. Величина корректировки составит:

$$\Delta C_g = C_1 - C_2,$$

где  $C_1$  и  $C_2$  – цена 1 и 2 объекта, соответственно.

### Подведение итогов:

Преподаватель проверяет правильность выполнения работы, задает вопросы студентам по содержанию практической работы.

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

## Практическая работа № 16

Тема: Определение рыночной стоимости затратным подходом

Цель: Приобрести навыки оценки недвижимости с использованием затратного подхода.

Оборудование: Папка с раздаточным материалом и методическими указаниями.

Задание:

Определить общую стоимость оцениваемого по затратному подходу объекта, если стоимость участка земли составляет 30 тыс. у.е., полная стоимость воспроизводства здания равна 110 тыс. у.е., а общий износ здания оценивается в 17 %.

Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:

- Когда используется затратный подход?
- Какие методы в рамках затратного подхода вы знаете?
- Какова формула и какие этапы определения стоимости объекта недвижимости этим подходом?

2. Студенты решают задачи, используя Методические указания по выполнению работы:

1 Определяем величину износа в стоимостном выражении:

$$I = \frac{C_в \times I\%}{100},$$

где  $C_в$  – полная стоимость воспроизводства здания;  
 $I\%$  – процент износа здания.

2 Определяем остаточную стоимость здания ( $C_{зд}$ ):

$$C_{зд} = C_в - I$$

3 Определяем общую стоимость оцениваемого объекта недвижимости:

$$C_н = C_{зд} + C_{зем},$$

где  $C_{зем}$  – стоимость участка земли.

Подведение итогов:

Преподаватель проверяет правильность выполнения работы, задает вопросы студентам по содержанию практической работы.

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношении с недвижимостью.

## Практическая работа № 17

Тема: Изучение федерального стандарта оценки, устанавливающего требования к составлению и содержанию отчета об оценке.

Цель: Знать значение и правовые последствия отчета об оценке недвижимости, уметь анализировать и составлять проект отчета об оценке недвижимости

Оборудование: Федеральный закон «Об оценочной деятельности», (ФСО N 3)  
«Требования к отчету об оценке».

Задание: Проанализировать федеральный стандарт оценки, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке

### Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:

- Что является надлежащим исполнением обязательств оценщика?
- Какой нормативный правовой акт устанавливает общие требования к содержанию отчета об оценке, когда он был принят?
- Какую роль играет ФСО, каким органом власти он утверждается?

2. Студенты читают Федеральный закон «Об оценочной деятельности» и (ФСО N 3)  
«Требования к отчету об оценке».

3. Студенты отвечают на вопросы преподавателя:

- Каких принципов должен придерживаться оценщик при составлении отчета об оценке?
- Каковы обязательные разделы отчета об оценке недвижимости?
- Каковы требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки?
- Каковы требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов?

### Подведение итогов:

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

## Практическая работа № 18

Тема: Подготовка отчета об оценке объектов недвижимости.

Цель: Знать состав полного отчета об оценке объекта оценки, уметь составить отчет в соответствии с условиями договора и требованиями законодательством и стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

Оборудование: Федеральный закон «Об оценочной деятельности», «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3), образец отчета об оценке объекта недвижимости.

Задание: Составить проект отчета, в котором полно отражена структура отчета и раскрыты 2-3 основных раздела.

### Ход работы:

1. Данная практическая работа является продолжением предыдущей. Изучение федерального стандарта оценки, устанавливающего требования к составлению и содержанию отчета об оценке (практическая работа № 19) является теоретической базой написания отчета об оценке объектов недвижимости.
2. Студенты на основании изученных норм законодательства, используя фактический материал об объекте недвижимости из образца отчета, составляют проект отчета, в котором полно отражают структуру и раскрывают 2-3 основных раздела.

### Подведение итогов:

Преподаватель проверяет правильность выполнения работы, задает вопросы студентам по содержанию практической работы:

- Какой порядок подготовки отчета об оценке недвижимости?
- Каковы обязательные разделы отчета об оценке недвижимости?
- Как в отчете должна раскрываться информация об оценщике и заказчике?
- Какая информация об объекте оценки должна быть приведена в отчете?
- Каковы требования к описанию в отчете методологии оценки и расчетов?
- Какими подходами и методами пользуется оценщик при определении рыночной стоимости недвижимости?

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.



## Практическая работа № 19

Тема: Определение налоговой базы и расчет величины земельного налога на основе кадастровой стоимости земельных участков.

Цель: Знать основные этапы организации работ государственной кадастровой оценке земель и методические подходы, используемые в рамках работ по государственной кадастровой оценке земель, уметь рассчитать налог на основе кадастровой стоимости земельных участков.

Оборудование: Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», Распоряжение от 29 ноября 2005 г. N 180-рм Министерства экологии и природопользования Московской области «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, относящихся к категории "земли поселений" на территории Клинского района московской области», Решение Совет депутатов сельского поселения Воронинское от 23 ноября 2011 г. N 4/26 «О земельном налоге»

Задание: Определить налоговую базу и рассчитать величину земельного налога на основе кадастровой стоимости земельных участков в Клинском районе.

Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:
  - Что такое государственная кадастровая оценка земель, для чего она проводится?
  - Как классифицируются земли по целевому назначению и виду функционального использования?
  - Как рассчитать кадастровую стоимость земельного участка?
  - Назовите нормативные правовые документы по государственной кадастровой оценке земель.
2. Студенты, используя нормативные правовые акты, определяют налоговую базу и рассчитывают величину земельного налога на основе кадастровой стоимости земельных участков в Клинском районе

«В соответствии с главой 31 Налогового кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", ... Совет депутатов сельского поселения Воронинское решил:

1. Установить на территории сельского поселения Воронинское земельный налог.

2. Установить на 2012 год следующие налоговые ставки:

0,3 процента - в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах сельского поселения Воронинское и используемых для сельскохозяйственного производства;

0,15 процента - в отношении земельных участков, предоставленных (приобретенных) для личного подсобного хозяйства;

0,2 процента - в отношении земельных участков, предоставленных (приобретенных) для садоводства, огородничества, животноводства, а также дачного хозяйства;

0,2 процента - в отношении земельных участков, выделенных (приобретенных) под размещение гаражно-строительных кооперативов, индивидуальных гаражей;

0,1 процента - в отношении земельных участков, выделенных (приобретенных) под индивидуальное жилищное строительство;

0,05 процента - в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом;

0,1 процента - в отношении земельных участков, занятых объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

0,5 процента - в отношении земельных участков, занятых под размещение физкультурно-оздоровительных учреждений;

1,5 процента - в отношении прочих земельных участков.

3. Установить, что земельный налог исчисляется исходя из налоговой базы (кадастровая стоимость), налоговых ставок и налоговых льгот. Налоговая база уменьшается на не облагаемую налогом сумму в соответствии с п. 5 ст. 391 Налогового кодекса РФ.

**РЕЗУЛЬТАТЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ, ОТНОСЯЩИХСЯ  
К КАТЕГОРИИ "ЗЕМЛИ ПОСЕЛЕНИЙ" НА ТЕРРИТОРИИ КЛИНСКОГО РАЙОНА  
КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬ, ОТНОСЯЩИХСЯ К КАТЕГОРИИ "ЗЕМЛИ  
ПОСЕЛЕНИЙ" НА ТЕРРИТОРИИ КЛИНСКОГО РАЙОНА, РУБ./КВ. М**

Поселение	Земли под домами многоэтажной застройки	Земли под домами индивидуальной жилой застройки	Земли дачных и садовых объединений граждан	Земли гаражей и автостоянок	Земли под объектами торговли, общест. питания, бытов. обслуж.	Земли учреждений и организаций народного образования	Земли под промышленными объектами	Земли под административными и общест. объектами	Земли под военными объектами	Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения	Земли сельскохозяйственного использования	Земли под лесами в поселениях	Земли под обособленными водными объектами	Прочие земли поселений
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Д. Александрово	851,89	170,95	87,18	344,33	339,02	339,02	240,51	339,02	230,90	155,03	81,15	81,15	81,15	81,15
Д. Боргницы	1053,16	211,34	107,78	425,69	419,12	419,12	297,34	419,12	285,46	191,66	100,32	100,32	100,32	100,32
Д. Васильково	1020,42	204,77	104,43	412,45	406,09	406,09	288,10	406,09	276,58	185,70	97,20	97,20	97,20	97,20
Д. Высоково	1301,28	261,13	133,17	525,97	517,86	517,86	367,39	517,86	352,71	236,81	123,96	123,96	123,96	123,96
Д. Глухино	1273,17	255,49	130,30	514,61	506,67	506,67	359,46	506,67	345,09	231,70	121,28	121,28	121,28	121,28
Д. Гологузово	1029,79	206,65	105,39	416,24	409,81	409,81	290,74	409,81	279,12	187,41	98,10	98,10	98,10	98,10
Д. Дурасово	992,31	199,13	101,55	401,09	394,90	394,90	280,16	394,90	268,96	180,59	94,53	94,53	94,53	94,53
Д. Игумново	1039,16	208,53	106,35	420,03	413,54	413,54	293,39	413,54	281,66	189,11	98,99	98,99	98,99	98,99
Д. Китенево	819,15	164,38	83,83	331,10	325,99	325,99	231,27	325,99	222,03	149,07	78,03	78,03	78,03	78,03
Д. Комлево	734,88	147,47	75,21	297,04	292,45	292,45	207,48	292,45	199,19	133,74	70,00	70,00	70,00	70,00
Д. Копылово	1053,16	211,34	107,78	425,69	419,12	419,12	297,34	419,12	285,46	191,66	100,32	100,32	100,32	100,32
Д. Корост	1088,29	218,39	111,38	439,89	433,10	433,10	307,26	433,10	294,98	198,05	103,67	103,67	103,67	103,67
Д. Крутцы	1050,82	210,87	107,54	424,74	418,18	418,18	296,68	418,18	284,82	191,23	100,10	100,10	100,10	100,10
Д. Крюково	758,30	152,17	77,60	306,50	301,77	301,77	214,09	301,77	205,54	138,00	72,24	72,24	72,24	72,24
Д. Некрасино	1052,26	211,16	107,69	425,32	418,76	418,76	297,09	418,76	285,21	191,50	100,24	100,24	100,24	100,24
Д. Новоселки	758,30	152,17	77,60	306,50	301,77	301,77	214,09	301,77	205,54	138,00	72,24	72,24	72,24	72,24
Д. Степанцево	1338,70	268,64	137,00	541,10	532,75	532,75	377,96	532,75	362,85	243,62	127,52	127,52	127,52	127,52
Д. Чернятино	1067,21	214,16	109,22	431,37	424,71	424,71	301,31	424,71	289,27	194,22	101,66	101,66	101,66	101,66
Д. Шевериха	1156,16	232,01	118,32	467,32	460,11	460,11	326,42	460,11	313,38	210,40	110,14	110,14	110,14	110,14
С. Воздвижнское	2107,07	422,83	215,64	851,67	838,53	838,53	594,89	838,53	571,12	383,45	200,72	200,72	200,72	200,72
Д. Анненка	1235,00	247,83	126,39	499,18	491,48	491,48	348,68	491,48	334,74	224,75	117,65	117,65	117,65	117,65
Д. Боблово	1495,42	300,09	153,04	604,45	595,12	595,12	422,21	595,12	405,33	272,14	142,45	142,45	142,45	142,45
Д. Бугьрки	1268,49	254,55	129,82	512,72	504,81	504,81	358,13	504,81	343,82	230,85	120,84	120,84	120,84	120,84
<b>Д. Воронино</b>	<b>1629,32</b>	<b>326,96</b>	<b>166,75</b>	<b>658,57</b>	<b>648,40</b>	<b>648,40</b>	<b>460,01</b>	<b>648,40</b>	<b>441,62</b>	<b>296,51</b>	<b>155,21</b>	<b>155,21</b>	<b>155,21</b>	<b>155,21</b>
Д. Гафидово	1376,37	276,20	140,86	556,33	547,74	547,74	388,59	547,74	373,06	250,48	131,11	131,11	131,11	131,11
Д. Доршево	1536,34	308,30	157,23	620,98	611,40	611,40	433,76	611,40	416,42	279,59	146,35	146,35	146,35	146,35

## Практическая работа № 20

Тема: Составление типового протокола экспертизы различных объектов оценки.

Цель: Знать основные этапы проведения экспертизы отчета об оценке объекта, уметь составить и заполнить протокол экспертизы отчета об оценке объекта.

Оборудование: Федеральный закон «Об оценочной деятельности», Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», образец протокола экспертизы отчета об оценке.

Задание: Составить проект экспертного заключения по отчету об оценке объекта недвижимости

Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:
  - Какие существуют виды экспертизы?
  - Назовите порядок проведения экспертизы.
  - Что должно быть указано в экспертном заключении?
  - Каков порядок утверждения экспертного заключения?
2. На основании примерной формы студенты готовят проект экспертного заключения по отчету об оценке объекта недвижимости.

### Методические материалы для выполнения практической работы

#### Контрольный лист

##### Параметры экспертизы

Отчет:						
Номер:						
<i>Прошит</i>		<i>Пронумерован</i>		<i>Подписан</i>		<i>Скреплен печатью</i>
Оценщик:						
Лицензия:						

Место нахождения:			
Объект оценки:	_____		
Договор:	№ _____	от _____	
Дата экспертизы		Эксперт _____	(ФИО)

Требования законодательства

Статья 10. Обязательные требования к договору		Отражено/не отражено	Значение и необходимые комментарии
1	Основания заключения договора		
2	Вид объекта оценки		
3	Вид определяемой стоимости		
4	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки		
5	Сведения о страховании гражданской ответственности		
6	Сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности		
7	Точное указание на объект оценки		
8	Описание объекта оценки		
Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке			
1	Номер отчета		
2	Основание для проведения оценки		
3	Цель оценки		
4	Задача оценки		
5	Дата проведения оценки (дата оценки)	XX.XX.200X г.	
6	Дата составления отчета	XX.XX.200X г.	
7	Дата определения стоимости	XX.XX.200X г.	
8	Точное описание объекта оценки		
9	Балансовая стоимость		
10	Реквизиты собственника		
11	Место нахождения оценщика		
12	Сведения о выданной лицензии		
13	Стандарты оценки		
14	Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки		
15	Последовательность определения стоимости объекта оценки		
16	Перечень использованных данных с указанием источников их получения		
17	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки		
18	Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки		

Допускает ли отчет неоднозначное толкование или вводит в заблуждение	
--	--

Требования стандартов оценки				
1	Пункт 9	Соответствие аналогов требованиям стандартов оценки		
2	Пункт 16	Определение и анализ рынка, к которому относится объект оценки		
3		Обоснование выбора аналогов		
4	Пункт 18	Затратный подход		
5		Отказ от использования обоснован		
6		Сравнительный подход		

7	Отказ от использования обоснован		
8	Доходный подход		
9	Отказ от использования обоснован		

№	Требования законодательства	Соответствует/не соответствует	Значение и необходимые комментарии
1	Правильность выбора и описания используемого стандарта оценки		
2	Актуальность экономического обзора		
3	Актуальность и соответствие обзора рынка сегменту объекта оценки		
4	Правильность позиционирования объекта оценки на рынке		
5	Полнота описания объекта оценки		
6	Обоснованность допущений и ограничений		
7	Соответствие и правильность отбора и использования рыночной информации		
8	Правильность и последовательность выполнения ННЭИ		
9	Правильность применения затратного подхода или обоснованность отказа от его использования		
10	Правильность применения сравнительного подхода или обоснованность отказа от его использования		
11	Правильность применения доходного подхода или обоснованность отказа от его использования		
12	Обоснованность принятого согласования различных подходов		
13	Качество оформления отчета		
14	Полнота и соответствие требованиям прилагаемого комплекта документов по объекту оценки		

Оценка

Подход	Стоимость, валюта	Скидки и премии, %	Вес в итоговой стоимости, %
Затратный			
Сравнительный			
Доходный			
Итоговая величина стоимости			

Комментарии:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Заключение эксперта

\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

- Безусловно соответствует.
- Соответствует (замечания не оказывают существенного влияния на использование отчета в целях, установленных заданием на оценку).
- Не соответствует (отчет выполнен на недостаточном профессиональном уровне)

Решение по экспертизе

Эксперт:	(ФИО, должность)
----------	------------------

ГБПОУ МО «Колледж «Подмосковье» Преподаватель Короткая Т.Я.

(подпись, дата)
Начальник отдела оценки: _____ (ФИО)
(подпись, дата)

Балл, присвоенный отчету на основании проведенной экспертизы	X
--	---

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ЗАКЛЮЧЕНИЯ  
ПО ОТЧЕТУ № \_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_\_ (НАИМЕНОВАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ)»**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.

г. Москва

Основание проведения экспертизы:  
Дата проведения экспертизы: «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.  
Эксперт: ФИО, должность

-----  
Отчет № \_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ (наименование отчета)» от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г. (дата составления отчета) (далее – Отчет) выполнен ООО « \_\_\_\_\_ », действующим на основании лицензии № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г. (далее – Оценщик) для целей \_\_\_\_\_ по Договору № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г. (основание проведения оценки).  
Объектом оценки является: \_\_\_\_\_.

**1. Общая часть оценки**

Для целей оценки в Отчете приведены:

*Далее экспертом дается оценка соответствия представленного отчета об оценке ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности» в части соблюдения общих требований к содержанию отчета об оценке объекта оценки.*

**2. Расчет стоимости объекта оценки**

Для целей оценки в Отчете использованы следующие подходы:

\_\_\_\_\_  
*Далее проводится экспертиза обоснованности использования или отказа от использования тех или иных подходов к определению стоимости объекта оценки.*

**2.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом**

В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод \_\_\_\_\_.

*Далее экспертом дается оценка правильности и обоснованности выбора конкретного метода в рамках данного подхода. Кроме того, эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин.*

**2.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод \_\_\_\_\_.

*Далее экспертом дается оценка правильности и обоснованности выбора конкретного метода в рамках данного подхода. Кроме того, эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин, правильности выбора*

объектов-аналогов и величин поправочных коэффициентов к их стоимостям (если таковые применяются Оценщиком).

### 2.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод \_\_\_\_\_.  
Далее экспертом дается оценка правильности и обоснованности выбора конкретного метода в рамках данного подхода. Кроме того, эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин, наличия достаточного обоснования вводимых поправочных коэффициентов или отсутствия таковых.

### 3. Вводимые скидки и премии

В данном разделе экспертом дается оценка обоснованности применения и достоверность величин используемых в расчетах скидок и премий и достоверность их определения.

### 4. Выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Для целей определения итоговой величины \_\_\_\_\_ (вид) стоимости Оценщик использовал \_\_\_\_\_ (метод присвоения удельных весов, использованным в оценке подходам к определению стоимости).  
Далее экспертом дается оценка обоснованности присвоения удельных весов (коэффициентов) подходов.

	Использованный подход к определению стоимости объекта оценки	Стоимость в рамках подхода, валюта	Удельный вес подхода, %
1	Доходный подход		
2	Сравнительный подход		
3	Затратный подход		
	Итоговая величина стоимости		

В итоге \_\_\_\_\_ (вид) стоимость объекта оценки – \_\_\_\_\_ (наименование объекта), рассчитанная с использованием \_\_\_\_\_ (трех, двух, одного) подходов, составила после согласования \_\_\_\_\_ (далее – сумма прописью) руб.

На основании вышеизложенного рассмотренный Отчет № \_\_\_\_ «\_\_\_\_\_ (наименование отчета)» от «\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г., выполненный ООО «\_\_\_\_\_ (наименование Оценщика)», соответствует/не соответствует Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 и «Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации № 519 от 06.07.2001.  
Вышеупомянутый Отчет может/не может быть рекомендован для целей совершения сделки.

Должностное лицо,  
проводившее экспертизу \_\_\_\_\_  
(подпись)

Начальник подразделения \_\_\_\_\_  
(подпись)

ФИО Исполнителя  
Наименование подразделения  
Контактный телефон

### Подведение итогов:

Преподаватель проверяет выполнение работы, задает вопросы на понимание темы студентом. Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ И УЧЕБНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ (с изм. и доп.).
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с изм. и доп.).
5. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ, часть вторая от 5 августа 2002 г. № 117-ФЗ (с изм. и доп.).
6. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ .
7. Федеральный закон от 28 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изм. и доп.
8. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" . Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297
10. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298
11. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.
12. Федеральный стандарт оценки «Определение стоимости недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. N 611.
14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утв. распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р.
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утв. распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003 г. № 1102-р.
16. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М.А.Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2010.
17. Севастьянов А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций учеб. для студ. сред. проф. учеб. заведений / А. В. Севастьянов. — М.: Издательский центр «Академия», 2008.
18. Слюсаренко В.А. Определение стоимости недвижимого имущества: : учеб. для студ. сред. проф. учеб. заведений— М.: Издательский центр «Академия», 2015.