

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Комарова Светлана Юриевна

Должность: Проректор по образовательной деятельности

Дата подписания: 29.10.2023 20:14:20

Уникальный программный ключ:

43ba42f5deae4116bbfcb9ac98e39108031227e81add207cbee4149f3098d7a

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования**

**«Омский государственный аграрный университет имени П.А.Столыпина»**

**Тарский филиал**

**Отделение среднего профессионального образования**

-----  
**ППСС3 по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ**

**по освоению учебной дисциплины**

**ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества**

Обеспечивающее преподавание дисциплины отделение – Отделение среднего профессионального образования

Разработчик: преподаватель

Михалевская И.В.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1. Материалы по теоретической части дисциплины	4
1.1. Информационное обеспечение обучения	4
1.2. Тематический план теоретического обучения	4
2. Материалы по лабораторным, практическим занятиям	4
2.1. Методические указания по выполнению лабораторных, практических работ по дисциплине	4
2.2. Методические указания по организации самостоятельной работы обучающихся	18
3. Промежуточная (семестровая) аттестация по курсу	21
3.1. Нормативная база проведения промежуточной аттестации обучающихся по результатам изучения дисциплины	21
3.2. Заключительное тестирование по итогам изучения дисциплины	21
3.2.1. Подготовка к заключительному тестированию по итогам изучения дисциплины	22
3.2.2. Шкала и критерии оценивания ответов на тестовые вопросы тестированию по итогам освоения дисциплины	22

## ВВЕДЕНИЕ

1. Настоящее издание является основным организационно-методическим документом учебно-методического комплекса по дисциплине в составе программы подготовки специалистов среднего звена (ППССЗ). Оно предназначено стать для них методической основой по освоению данной дисциплины.

2. Содержательной основой для разработки настоящего издания послужила Рабочая программа учебной дисциплины, утвержденная в установленном порядке.

3. Методические аспекты настоящего издания развиты в учебно-методической литературе и других разработках, входящих в состав УМК по данной дисциплине.

4. Доступ обучающихся к электронной версии Методических указаний по изучению дисциплины, обеспечен в информационно-образовательной среде университета.

При этом в электронную версию могут быть внесены текущие изменения и дополнения, направленные на повышение качества настоящих методических указаний до их переиздания в установленном порядке.

### **Уважаемые обучающиеся!**

Приступая к изучению новой для Вас учебной дисциплины, начните с вдумчивого прочтения разработанных для Вас специальных методических указаний. Это поможет Вам вовремя понять и правильно оценить ее роль в Вашем образовании.

Ознакомившись с организационными требованиями отделения среднего профессионального образования по этой дисциплине и соизмерив с ними свои силы, Вы сможете сделать осознанный выбор собственной тактики и стратегии учебной деятельности, уберечь самих себя от неразумных решений по отношению к ней в начале семестра, а не тогда, когда уже станет поздно. Используя это издание, Вы без дополнительных осложнений подойдете к семестровой аттестации по этой дисциплине. Успешность аттестации зависит, прежде всего, от Вас. Ее залог – ритмичная, целенаправленная, вдумчивая учебная работа, в целях обеспечения которой и разработаны эти методические указания.

## 1. Материалы по теоретической части дисциплины

### 1.1. Информационное обеспечение обучения

**Перечень рекомендуемых учебных изданий, Интернет ресурсов, дополнительной литературы, справочные и дополнительные материалы по дисциплине**

#### **Основные источники:**

Варламов А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ.ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — ISBN 978-5-16-107799-3. — Текст : электронный. — URL: <https://new.znaniium.com/catalog/product/1026054>— Режим доступа: для авториз. пользователей.

#### **Дополнительные источники:**

Оценка недвижимого имущества. Практикум : учебно-методическое пособие / составитель И. В. Землянухина. — Санкт-Петербург : Лань, 2020. — 104 с. — ISBN 978-5-8114-4271-3. — Текст : электронный. — URL: <https://e.lanbook.com/book/138164> — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Сулин М. А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель : учебное пособие / М. А. Сулин, Е. Н. Быкова, В. А. Павлова ; под ред. М. А. Сулина. — 4-е изд., стер. — Санкт-Петербург : Лань, 2022. — 368 с. — ISBN.978-5-8114-9046-2 — Текст : электронный. — URL:<https://e.lanbook.com/book/183773>:. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Экономика недвижимости : учебное пособие / О. П. Кузнецова, Д. Ю. Смирнов, С. В. Кузнецова [и др.]. — Омск : ОмГТУ, 2020. — 256 с. — ISBN 978-5-8149-3070-5. — Текст : электронный. — URL: <https://e.lanbook.com/book/186949>— Режим доступа: для авториз. пользователей.

Лужина А. Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды : учебное пособие / А. Н. Лужина. - 2-е изд., испр. и дополн. - Москва : РГУП, 2020. - 152 с. - ISBN 978-5-93916-814-4. - Текст : электронный. - URL: <https://znaniium.com/catalog/product/1689592> — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Савельева Е. А. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие / Е.А. Савельева. — Москва : Вузовский учебник; ИНФРА-М, 2022. — 447 с. - ISBN978-5-9558-0621-1 . - Текст : электронный. - URL:<https://znaniium.com/catalog/product/1862634>. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Землеустройство, кадастр и мониторинг земель: научно-практический ежемесячный журнал. — Москва. — ISSN 2074-7977. - Текст : непосредственный.

Кадастр недвижимости: журнал. — Москва. — ISSN 2075-0641. - Текст : непосредственный.

### 1.2. Тематический план теоретического обучения

#### **Раздел 1. Основные положения оценки недвижимости.**

Тема 1.1. Понятие недвижимости

Тема 1.2. Особенности рынка недвижимости в системе рынков

Тема 1.3. Организационные основы развития предпринимательской деятельности в сфере недвижимости

#### **Раздел 2. Методы и подходы к оценке недвижимого имущества**

Тема 2.1. Особенности технологии определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

Тема 2.2. Социально- экономическое регулирование развития территории

Тема 2.3. Сметная стоимость зданий и сооружений

#### **Раздел 3. Оценочная деятельность в РФ и за рубежом**

Тема 3.1. Институт оценки недвижимости

## 2. Материалы по практическим занятиям

### 2.1. Методические указания по выполнению практических работ по дисциплине

В ходе практических занятий, как одной из форм систематических учебных занятий, обучающиеся приобретают необходимые умения и навыки по тому или иному разделу дисциплины «Оценка недвижимого имущества».

Общие цели практического занятия сводятся к закреплению теоретических знаний, более глубокому освоению уже имеющихся у обучающихся умений и навыков и приобретению новых умений и навыков, необходимых им для осуществления своей профессиональной деятельности и составляющих квалификационные требования к специалисту.

Основными задачами практических занятий являются:

- углубление теоретической и практической подготовки;
- приближение учебного процесса к реальным условиям работы техника;
- развитие инициативы и самостоятельности обучающихся во время выполнения ими практических занятий.

Практические занятия сгруппированы по темам программы курса и содержат рекомендации по выполнению заданий, задачи, контрольные вопросы для проведения практических и семинарских занятий.

## ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ

1. При подготовке к выполнению практической работы обучающимся следует:
  - изучить теоретические вопросы, изложенные в методических указаниях;
  - ознакомиться с техникой безопасности при работе в компьютерном классе;
  - получить у преподавателя задание на выполнение практической работы, которое выдается после проверки теоретической подготовки обучающегося.
2. Результаты выполнения практической работы утверждаются преподавателем.
3. Результатом практической работы должен быть отчет о выполнении предложенных заданий.

## РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

### Практическая работа на тему: «Решение задач методом Ринга»

Цель: - изучить методику расчета по методу Ринга.  
- владеть навыками расчета возврата вложения капитала в недвижимость по методу Ринга.

Порядок выполнения работы:

1. Получите задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Письменно в тетради дать ответ на представленное задание.
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю.

Решите задачи:

1. Рассчитайте коэффициент капитализации по методу Ринга при следующих условиях: срок жизни здания – 80 лет, норма дохода на инвестиции – 10 %, безрисковая ставка – 6 %.
2. Оцените недвижимость, если чистый операционный доход составляет 13 000 руб. Земельный участок оценен методом сопоставимых продаж в 105 000 руб. Инвестор рассчитывает получить 10 % годового дохода на вложенный капитал. Возврат капитала, вложенного в здания, осуществляется по методу Ринга. Срок службы зданий – 50 лет. Безрисковая ставка доходности – 6 %.
3. Оцените земельный участок, если чистый операционный доход недвижимости составляет 9500 руб. Стоимость недавно построенного здания составляет 65 000 руб. Инвестор рассчитывает получить 12 % годового дохода на вложенный капитал. Возврат капитала, вложенного в здания, осуществляется по методу Ринга. Срок службы зданий – 80 лет. Безрисковая ставка доходности – 9 %.

Контрольные вопросы:

1. Каким методом будет рассчитан возврат капитал в течение всего срока владения объекта?
2. Когда можно с высокой долей вероятности предположить, что возврат вложенного капитала будет осуществляться равными долями в течение всего срока владения объекта?

### Практическая на тему: «Решение задач методом Инвунда»

Цель: - изучить методику расчета по методу Инвунда.  
- владеть навыками расчета возврата вложения капитала в недвижимость по методу Инвунда.

Порядок выполнения работы:

1. Получите задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Письменно в тетради дать ответ на представленное задание.
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю

Решение задачи:

1. Рассчитайте коэффициент капитализации для оценки объекта недвижимости. Возврат инвестиций по методу Инвуда следующий: норма дохода на инвестиции – 15 %, срок экономической жизни здания, введенного в эксплуатацию в 1966 г., – 70 лет, дата оценки – 01.01.2006 г.

2. Оцените недвижимость, если чистый операционный доход составляет 7500 руб. Стоимость здания – 180 000 руб. Инвестор рассчитывает получить 15 % годового дохода на вложенный капитал. Возврат капитала, вложенного в здания, осуществляется по методу Инвуда. Срок службы зданий – 30 лет. Безрисковая ставка доходности – 6 %.

### **Практическая работа на тему: «Решение задач методом Хоскольда»**

Цель: - изучить методику расчета по методу Инвунда.  
- владеть навыками расчета возврата вложения капитала в недвижимость по методу Хоскольда.

Порядок выполнения работы:

1. Получите задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Письменно в тетради дать ответ на представленное задание.
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю

Решение задачи:

1. Рассчитайте коэффициент капитализации для оценки объекта недвижимости. Возврат инвестиций по методу Хоскольда при следующих условиях: срок жизни здания – 30 лет, норма дохода на инвестиции – 10 %, безрисковая ставка – 6 %.

2. Рассчитайте коэффициент капитализации для оценки объекта недвижимости. Возврат инвестиций по методу Инвуда следующий: норма дохода на инвестиции – 15 %, срок экономической жизни здания, введенного в эксплуатацию в 1966 г., – 70 лет, дата оценки – 01.01.2006 г.

3. Оцените объект недвижимости, который сдан в аренду на 5 лет, годовая арендная плата по договору – 750 тыс. руб. Остаточный срок аренды – 4 года. На дату оценки преобладает рыночная арендная плата – 800 тыс. руб. в год с ежегодным ростом 8 %. Безрисковая ставка доходности – 8 %, коэффициент капитализации для расчета стоимости реверсии – 30 %.

4. Оцените недвижимость, если чистый операционный доход составляет 3300 руб. Земельный участок оценен методом сопоставимых продаж в 7000 руб. Инвестор рассчитывает получить 12 % годового дохода на вложенный капитал. Возврат капитала, вложенного в здания, осуществляется по методу Хоскольда. Срок службы зданий – 25 лет. Безрисковая ставка доходности – 8 %.

### **Практическая работа на тему: «Решение задач методом выделения и остатка»**

Цель: - изучить методику решения задач методом выделения и остатка.

-

Порядок выполнения работы:

1. Получите задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Письменно в тетради дать ответ на представленное задание.
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю

Решение задачи:

1. На земельном участке общей площадью 1 200 кв. м расположено новое административное 2-х этажное здание общей площадью 3 000 кв. м. Полезная площадь здания составляет 2250 кв. м.

2. На земельном участке общей площадью 950 кв. м расположено здание торгового назначения 1950 года постройки 1-й группы капитальности общей площадью 800 кв. м.

Средняя ставка аренды помещений в магазине составляет 250 долл. США за 1 кв. м в год, величина операционных расходов – 35 долл. США за 1 кв. м в год.

Физический износ конструктивных элементов здания составляет 25%.

Стоимость строительства 550 долл. США за 1 кв. м общей площади.

Время поиска арендатора 2,5 месяца.

Ставка дисконта 16%

Возмещение инвестиций осуществляется по методу Ринга, или прямолинейному возврату инвестиций.

3. Стоимость здания составляет 3000 тыс. руб., срок его экономической жизни 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу.

Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб.

4. Оценивается единый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание.

Общая площадь здания 985 кв. м.

Время постройки — январь 1986 г.

Типичный срок экономической жизни здания — 80 лет.

Физический износ здания рассчитывается исходя из срока его жизни. С учетом нормальной эксплуатации здания величина эффективного возраста принята равной хронологическому возрасту здания. Другие виды износа здания отсутствуют.

Стоимость единого объекта недвижимости в расчете на 1 кв. м общей площади здания, определенная методом сравнения продаж, составляет 45 000 руб.

Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, т.е. прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания составляют 38 500 руб./кв. м.

Прибыль инвестора составляет 20% от затрат на строительство.

Оценить стоимость земельного участка методом выделения на дату оценки — январь 2006 г

### **Практическая работа на тему: «Влияние на рынок недвижимости социальных факторов»**

Цель: - изучить социальные факторы, влияющие на рынок недвижимости.

- владеть навыками и уметь сделать анализ влияния на рынок недвижимости социальных факторов.

Порядок выполнения работы:

1. Получите вариант задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Составить доклад.
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю.

Контрольные вопросы:

1. Как зависит рынка недвижимости от социальных факторов?

### **Практическая работа на тему: «Влияние на рынок недвижимости экономических факторов»**

Цель: - изучить экономические факторы, влияющие на рынок недвижимости.

- владеть навыками и уметь сделать анализ влияния на рынок недвижимости экономических факторов.

Порядок выполнения работы:

1. Получите вариант задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Составить доклад.
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю.

Контрольные вопросы:

1. Как зависит рынок недвижимости от экономических факторов?

## РАЗДЕЛ 2. МЕТОДЫ И ПОХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### Практическая работа на тему: «Порядок внесения корректировок»

Цель: - изучить методы внесения корректировок.

- владеть навыками расчета совокупной стоимости поправки к цене продажи объекта недвижимости.

Порядок выполнения работы:

1. Получите вариант задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Письменно в тетради дать ответ на представленное задание.
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю.

Решение задачи:

1. Оценщику необходимо рассчитать рыночную стоимость помещения под фитнес-клуб. В ходе исследования рынка торговых площадей, он подобрал 6 аналогов, схожих по основным характеристикам и виду использования с объектом оценки. Все объекты расположены в зоне жилой застройки, рядом с остановками общественного транспорта.

Аналоги сходны по готовности объекта к сделке, по типу передаваемых прав и состоянию помещения.

Параметр	Объект оценки	Аналог1	Аналог2	Аналог3	Аналог4	Аналог5	Аналог6
Стоимость		2300000	3100000	2850000	2500000	1900000	2150000
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка	-	-	+2%	+2%	-	-	-
Скорректированная стоимость							
Наличие бассейна	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка	-	-	-15%	-15%	-	-	-
Скорректированная стоимость							
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Среднее	Хорошее	Плохое	Хорошее
Корректировка	-	-	-	+1,5%	-	+3%	-
Скорректированная стоимость							
Тип недвижимости	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Отдельно стоящее здание	Пристройка к административному зданию	Жилой дом	Жилой дом
Корректировка	-	-	-	-3%	- 2%	-	-
Скорректированная стоимость							

2. Оценщику необходимо рассчитать рыночную стоимость помещения под сауну. В ходе исследования рынка торговых площадей, он подобрал 6 аналогов, схожих по основным характеристикам и виду использования с объектом оценки. Все объекты расположены в зоне жилой застройки, рядом с остановками общественного транспорта.

Аналоги сходны по готовности объекта к сделке, по типу передаваемых прав и состоянию помещения.

Параметр	Объект оценки	Аналог1	Аналог2	Аналог3	Аналог4	Аналог5	Аналог6
Стоимость		1700000	2550000	2750000	2300000	1900000	2150000
Наличие отдельного	Есть	Есть	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть



входа							
Корректировка	-	-	+2%	+2%	-	-	-
Скорректированная стоимость							
Наличие автостоянки	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка	-	-	-20%	-20%	-	-	-
Скорректированная стоимость							
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Среднее	Хорошее	Плохое	Хорошее
Корректировка	-	-	-	+1,5%	-	+3%	-
Скорректированная стоимость							
Тип недвижимости	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Отдельно стоящее здание	Пристройка к административному зданию	Жилой дом	Жилой дом
Корректировка	-	-	-	-3%	-2%	-	-
Скорректированная стоимость							

Контрольные вопросы:

1. В чем смысл внесения корректировок в цены объектов-аналогов?
2. Каков порядок внесения поправок?
3. В чем плюсы и минусы экспертного определения величин поправок?

#### Практическая работа на тему: «Особенности доходного подхода. Решение задач»

Цель: - изучить методику расчета доходного подхода.

- изучить Федеральный стандарт оценки №1.
- владеть навыками расчета методом доходного подхода при оценке недвижимого имущества.

Порядок выполнения работы:

1. Получите вариант задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Письменно в тетради дать ответ на представленное задание.
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю.

Решение задачи:

1. Определить потери дохода от неоплаты и недогрузки, если известно что: контрактная годовая арендная плата (плановая аренда) составляет 300 тыс. руб.; скользящий доход — 200 тыс. руб.; рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда) — 100 тыс. руб.; прочие доходы отсутствуют; анализ местного рынка недвижимости за последние 12 месяцев выявил следующие показатели:

Показатель	Объект недвижимости			
	1	2	3	4
Коэффициент недогрузки объектов недвижимости данного типа (по сдаваемым в аренду основным помещениям)	0,15	0,20	0,15	0,20
Доля помещений объектов недвижимости данного типа, за которые арендная плата была не внесена в течение прошедшего года (по сдаваемым в аренду основным помещениям)	0,10	0,15	0,15	0,10
Число месяцев, за которые арендная плата была не внесена в течение прошедшего года (по сдаваемым в аренду основным помещениям)	1,0	0,5	1,0	0,5
Весовой коэффициент, $Y_j$	0,3	0,25	0,25	0,2

2. Определить расходы на замещение, если известно что: собственник предполагает использовать объект оценки в своих целях пять лет; ремонт кровли требуется проводить раз в

десять лет; стоимость ремонта кровли составляет 500 тыс. руб.; последний раз ремонт был произведен восемь лет назад.

3. Определить расходы на замещение, если известно что: собственник предполагает использовать объект оценки в своих целях пять лет; ремонт кровли требуется проводить раз в десять лет; стоимость ремонта кровли составляет 500 тыс. руб.; последний раз ремонт был произведен два года назад.

4. Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техники группы компонентов собственности, если известно что: анализ местного рынка показывает, что аналогичный по размерам земельный участок в ближайших окрестностях оцениваемого объекта недвижимости можно купить за 500 тыс. руб.; сметная стоимость строительства здания аналогичного объекту оценки составляет 1500 тыс. руб.; рыночная величина коэффициента капитализации для земли — 0,3; рыночная величина коэффициента капитализации для улучшений (зданий) — 0,20; чистый операционный доход объекта оценки определен в размере 910 тыс. руб.

Контрольные вопросы:

1. Дайте определение доходному подходу. Какие методы входят в его состав? В чём их разница?
2. Какие принципы лежат в основе доходного подхода?
3. Каков алгоритм расчета денежных потоков от объекта оценки в процессе доходного подхода?
4. В чем разница между ставкой дисконтирования и ставкой капитализации?

#### **Практическая работа на тему: «Определение ставки капитализации»**

Цель: - изучить методику расчета методом кумулятивного построения общего коэффициента капитализации.

- владеть навыками расчета методом кумулятивного построения общего коэффициента капитализации.

Порядок выполнения работы:

1. Получите вариант задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Составить доклад.
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю.

Контрольные вопросы:

1. Дайте понятие ставки капитализации. Какие методы ее определения при оценке недвижимости?
2. Какие взаимосвязи ставки дисконтирования и ставки капитализации?

#### **Практическая работа на тему: «Определение ставки дисконтирования»**

Цель: - изучить методику расчета методом дисконтирования денежных потоков.

- владеть навыками расчета методом дисконтирования денежных потоков.

Порядок выполнения работы:

1. Получите вариант задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Составить доклад.
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю.

Контрольные вопросы:

1. Каков алгоритм расчета денежных потоков методом дисконтирования?
2. В чем разница между ставкой дисконтирования и ставкой капитализации?

#### **Практическая работа на тему: «Решение задач методом дисконтирования денежных потоков»**

Цель: - изучить методику расчета методом дисконтирования денежных потоков.

- владеть навыками расчета методом дисконтирования денежных потоков.

Порядок выполнения работы:

1. Получите вариант задания у преподавателя.

- Изучите теоретический материал по данному вопросу.
- Письменно в тетради дать ответ на представленное задание.
- Результат выполнения работы представьте преподавателю.

Решение задачи:

- Оценщику недвижимости необходимо провести оценку офисного помещения ( в условиях нестабильного рынка недвижимости), расположенного на оживленном перекрестке, вблизи остановки общественного транспорта.

	Вариант использования	Прогнозный период			Пост прогнозный период
		1-й год	2-й год	3-й год	4-й год
1.	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	1650			
2.	Рыночная ставка аренды, \$/м <sup>2</sup> в год	280	300	350	420
3.	Потери от недоиспользования, % от ПВД	45	38	30	25
4.	Операционные расходы (без учета ремонта), \$/м <sup>2</sup> в год	75	80	92	95
5.	Расходы на ремонт, \$/м <sup>2</sup>		500		

- Известно, что безрисковая ставка составляет 8%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 0,9%, премия за инвестиционный менеджмент – 3,1%. При расчете стоимости реверсии принять  $i=R$ ; Текущий курс доллара равен 33 рубля 00 коп. Оценщику недвижимости необходимо провести оценку офисного помещения ( в условиях нестабильного рынка недвижимости), расположенного на оживленном перекрестке, вблизи остановки общественного транспорта.

	Вариант использования	Прогнозный период			Пост прогнозный период
		1-й год	2-й год	3-й год	4-й год
1.	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	1200			
2.	Рыночная ставка аренды, \$/м <sup>2</sup> в год	280	320	370	400
3.	Потери от недоиспользования, % от ПВД	30	28	25	20
4.	Операционные расходы (без учета ремонта), \$/м <sup>2</sup> в год	95	100	110	120
5.	Расходы на ремонт, \$/м <sup>2</sup>	450			

- Известно, что безрисковая ставка составляет 4%, премия за риск вложения в недвижимость – 1,5%, премия за низкую ликвидность – 0,9%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,3%. При расчете стоимости реверсии принять  $i=R$ ; Текущий курс доллара равен 33 рубля 00 коп.
- Оценщику недвижимости необходимо провести оценку офисного помещения ( в условиях нестабильного рынка недвижимости), расположенного на оживленном перекрестке, вблизи остановки общественного транспорта.

	Вариант использования	Прогнозный период			Пост прогнозный период
		1-й год	2-й год	3-й год	4-й год
1.	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	650			
2.	Рыночная ставка аренды, \$/м <sup>2</sup> в год	350	400	420	450
3.	Потери от недоиспользования, % от ПВД	40	35	30	20

4.	Операционные расходы (без учета ремонта), \$/м <sup>2</sup> в год	80	85	90	100
5.	Расходы на ремонт, \$/м <sup>2</sup>	300			

Известно, что безрисковая ставка составляет 6%, премия за риск вложения в недвижимость – 1,9%, премия за низкую ликвидность – 1,2%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,7%. При расчете стоимости реверсии принять  $i=R$ ; Текущий курс доллара равен 33 рубля 00 коп.

### Практическая работа на тему: «Расчет весовой доли объектов-аналогов»

Цель: - изучить методику расчета весовой доли объектов-аналогов.  
- владеть навыками расчета весовой доли объектов-аналогов.

Порядок выполнения работы:

1. Получите вариант задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Составить доклад
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю.

Контрольные вопросы:

1. Какие элементы сравнения используются для внесения корректировок?
2. Сколько нужно аналогов для сравнения объекта оценки?
3. Для чего проводят корректировки в аналогичные объекты объекта оценки?

### Практическая работа на тему: «Расчет ПВД, ДВД, ЧОД. Определение согласованных результатов оценки»

Цель: - изучить методику расчета методом доходного подхода.  
- изучить метод определения согласованных результатов оценки.  
- владеть навыками расчета ПВД, ДВД, ЧОД.  
- владеть навыками определения согласованных результатов оценки.

Порядок выполнения работы:

1. Получите вариант задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Письменно в тетради дать ответ на представленное задание.
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю.

Решение задачи:

1. Площадь здания, предназначенного для сдачи в аренду 9 000 кв.м, которая сдана в аренду по 14 долл. за кв.м. Операционные расходы составляют 47% от потенциального валового дохода. Ставка капитализации равна 20%. Рассчитать рыночную стоимость.

2. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду составляет 2000 кв.м. Из них 600 кв.м. занято арендодателем, остальная площадь сдается в аренду по 20 долларов за кв.м. в месяц, что соответствует рыночной ставке. Средняя недозагрузка помещений - 5% задачи органов милиции. Эксплуатационные расходы составляют 25% от потенциального валового дохода. Определите величину чистого операционного дохода для целей оценки рыночной стоимости объекта.

3. Оценщик недвижимости рассчитал рыночную стоимость объекта недвижимости сравнительным подходом – 6700000руб. и доходным подходом – 8200000руб.

Для составления отчета заказчику, необходимо согласовать эти результаты. Согласование следует провести методом средневзвешенной величины.

Весовые показатели достоверности следующие: сравнительный метод – 52; доходный – 60.

4. Оценщик недвижимости рассчитал рыночную стоимость объекта недвижимости сравнительным подходом – 4750000руб. и затратным подходом – 5250000руб.

Для составления отчета заказчику, необходимо согласовать эти результаты. Согласование следует провести методом средневзвешенной величины.

Весовые показатели достоверности следующие: сравнительный метод – 48; затратный – 58.

5. Оценщик недвижимости рассчитал рыночную стоимость объекта недвижимости сравнительным подходом – 4200000 руб. и доходным подходом – 5600000 руб.

Для составления отчета заказчику, необходимо согласовать эти результаты. Согласование следует провести методом средневзвешенной величины.

Весовые показатели достоверности следующие: сравнительный метод – 58; доходный – 67

Контрольные вопросы:

1. От чего возникает необходимость в согласовании результатов?
2. В каких случаях применяется метод средней арифметической, а в каких метод средневзвешенной?
3. Перечислите показатели, применяемые при согласовании результатов оценки.

#### **Практическая работа на тему: «Особенности оценки незавершенного строительства. Решение задач»**

Цель: - изучить особенности оценки незавершенного строительства  
- изучить методику расчета оценки незавершенного строительства.  
- владеть навыками расчета оценки незавершенного строительства.

Порядок выполнения работы:

1. Получите вариант задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Письменно в тетради дать ответ на представленное задание.
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю.

Решение задачи:

1. Оценщику требуется оценить стоимость здания – не завершено строительством. Строительный объем здания –  $2500\text{м}^3$ , общая площадь –  $720\text{м}^2$ , стоимость строительства  $1\text{м}^3$  составляет 4150 руб. Коэффициент готовности = 0,56; Затраты на оформление документации – 11,5 руб/м<sup>3</sup>; Затраты на рекламу составляют 89 тыс. руб. Затраты на оформление кредита = 175 тыс. руб., прибыль предпринимателя – 470 тыс. руб.

Физический износ составляет 6% от рыночной стоимости без учета износа.

2. Оценщику требуется оценить стоимость здания – не завершено строительством. Строительный объем здания –  $2500\text{м}^3$ , общая площадь –  $720\text{м}^2$ , стоимость строительства  $1\text{м}^3$  составляет 4150 руб. Коэффициент готовности = 0,56; Затраты на оформление документации – 11,5 руб/м<sup>3</sup>; Затраты на рекламу составляют 89 тыс. руб. Затраты на оформление кредита = 175 тыс. руб., прибыль предпринимателя – 470 тыс. руб.

Физический износ составляет 6% от рыночной стоимости без учета износа.

Контрольные вопросы:

1. Какая информация необходима для оценки объектов незавершенного строительства?
2. Назовите особенности использования метода сравнения продаж при определении рыночной стоимости объектов незавершенного строительства.
3. Назовите особенности использования доходного метода при определении рыночной стоимости объектов незавершенного строительства.
4. Назовите особенности использования затратного метода при определении рыночной стоимости объектов незавершенного строительства.

#### **Практическая работа на тему: «Особенности оценки зданий – памятников истории и культуры. Решение задач»**

Цель: - изучить особенности зданий – памятников истории и культуры  
- изучить методику расчета оценки зданий – памятников истории и культуры.  
- владеть навыками расчета оценки зданий – памятников истории и культуры.

Порядок выполнения работы:

1. Получите вариант задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Письменно в тетради дать ответ на представленное задание.
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю.

Решение задачи:

1. Оценщику требуется оценить здание – памятник истории и культуры. Каменный особняк в Омске, построен в 1900г. Восстановительная стоимость составляет 1200000 руб. Страховая

стоимость определена в 2011г. Коэффициент обновления памятника – 0,22; Коэффициент корректировки на историко-культурную ценность – 0,62.

Контрольные вопросы:

1. Какая недвижимость относится к памятникам истории и культуры?
2. Какие особенности при выборе подходов оценки здания-памятника необходимо принимать во внимание?

#### **Практическая работа на тему: «Расчет сметной стоимости каркасного дома »**

Цель: - изучить структуру смет.

- изучить методику расчета строительства каркасного дома
- владеть навыками расчета строительства каркасного дома

Порядок выполнения работы:

1. Получите вариант задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Составление и расчет смет строительства каркасного дома
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю.

Контрольные вопросы:

1. Перечислите виды смет?
2. Какие материалы необходимы для строительства каркасного дома?
3. Кто составляет сметы?

#### **Практическая работа на тему: «Расчет сметной стоимости деревянного дома»**

Цель: - изучить структуру смет.

- изучить методику расчета строительства деревянного дома
- владеть навыками расчета строительства деревянного дома

Порядок выполнения работы:

1. Получите вариант задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Составление и расчет смет строительства деревянного дома
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю.

Контрольные вопросы:

1. Назовите структура сметной стоимости.
2. Какие материалы необходимы для строительства деревянного дома?
3. Какие затраты слагаются при строительстве и монтажных работах?

#### **Практическая работа на тему: «Расчет сметной стоимости дома из поризованного камня»**

Цель: - изучить структуру смет.

- изучить методику расчета строительства поризованного дома
- владеть навыками расчета строительства поризованного дома

Порядок выполнения работы:

1. Получите вариант задания у преподавателя.
2. Изучите теоретический материал по данному вопросу.
3. Составление и расчет смет строительства поризованного дома
4. Результат выполнения работы представьте преподавателю.

Контрольные вопросы:

1. Что такое сметная стоимость?
2. Какие материалы необходимы для строительства поризованного дома?
3. Какие виды затрат?

#### **КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ**

##### **выполнения лабораторных заданий текущего контроля**

Лабораторных работы обучающихся оцениваются по пятибалльной шкале:

**Оценка «отлично»** ставится в том случае, если студент:

- свободно применяет полученные знания при выполнении практических заданий;

- выполнил работу в полном объеме с соблюдением необходимой последовательности действий;
- в письменном отчете по работе правильно и аккуратно выполнены все записи;
- при ответах на контрольные вопросы правильно понимает их сущность, дает точное определение и истолкование основных понятий, использует специальную терминологию дисциплины, не затрудняется при ответах на видоизмененные вопросы, сопровождает ответ примерами.

**Оценка «хорошо»** ставится, если:

- выполнены требования к оценке «отлично», но допущены 2 – 3 недочета при выполнении практических заданий и студент может их исправить самостоятельно или при небольшой помощи преподавателя;
- в письменном отчете по работе делает незначительные ошибки;
- при ответах на контрольные вопросы не допускает серьезных ошибок, легко устраняет отдельные неточности, но затрудняется в применении знаний в новой ситуации, приведении примеров.

**Оценка «удовлетворительно»** ставится, если:

- практическая работа выполнена не полностью, но объем выполненной части позволяет получить правильные результаты и выводы;
- в ходе выполнения работы студент продемонстрировал слабые практические навыки, были допущены ошибки;
- студент умеет применять полученные знания при решении простых задач по готовому алгоритму;
- в письменном отчете по работе допущены ошибки;
- при ответах на контрольные вопросы правильно понимает их сущность, но в ответе имеются отдельные пробелы и при самостоятельном воспроизведении материала требует дополнительных и уточняющих вопросов преподавателя.

**Оценка «неудовлетворительно»** ставится, если:

- практическая работа выполнена не полностью и объем выполненной работы не позволяет сделать правильных выводов, у студента имеются лишь отдельные представления об изученном материале, большая часть материала не усвоена;
- в письменном отчете по работе допущены грубые ошибки, либо он вообще отсутствует;
- на контрольные вопросы студент не может дать ответов, так как не овладел основными знаниями и умениями в соответствии с требованиями программы.

## **2.2. Методические указания по организации самостоятельной работы обучающихся**

Цель самостоятельной работы: формирование у обучающихся умений и навыков в области определения стоимости недвижимого имущества.

Прежде, чем приступить к самостоятельной работе, обучающийся должен ознакомиться с основными моментами рабочей программы по дисциплине «Оценка недвижимого имущества», подобрать необходимую литературу и изучить теоретические положения дисциплины.

В ходе самостоятельной работы каждому обучающемуся рекомендуется получить задания по всем видам работ, что даст возможность охватить все темы учебной дисциплины. Поэтому, рассмотрев и осмыслив все задания, обучающийся сможет ознакомиться с большинством управленческих проблем транспортного предприятия и с методами решения этих проблем.

Обучающийся может выбрать один из вариантов самостоятельной работы, это является обязательным условием освоения учебного материала:

1. Поиск информации
2. Подготовка доклада;
3. Написание реферата.
4. Подготовка презентации

Далее приведены разъяснения по каждому виду самостоятельной работы и даны рекомендации по ее выполнению, а также требования к подготовке и сдаче отчета и сроки сдачи отчета.

1. Поиск информации.

Данный вид самостоятельной работы обучающихся предполагает сбор, обработку и представление информации по темам лекционного материала с более глубокой проработкой некоторых вопросов. Выполнение данного вида самостоятельной работы рекомендуется проводить в следующей последовательности:

- формирование перечня вопросов, необходимых для освещения в рамках выбранной темы;
- работа с литературными и другими информационными источниками;
- систематизация полученных данных;
- подготовка плана доклада;

- подготовка презентации к докладу.

## 2. Подготовка доклада.

При подготовке доклада необходимо соблюдать следующие требования:

- время доклада не должно превышать 15 минут;
  - следует избегать большого количества определений;
  - для наглядности представления работы следует пользоваться специальными техническими средствами: графо- и мультимедийным проекторами;
  - количество иллюстрационного материала к докладу не должно превышать 10 листов;
  - доклад должен иметь логическое построение и завершаться выводами по работе.
- Выступления с докладами проходят на практических занятиях по соответствующей теме.

## 3. Написание реферата

При написании реферата рекомендуется обратить особое внимание на его структуру, которая должна раскрывать логическую последовательность рассматриваемых вопросов (от общего к частному) и их четкое изложение. Каждый раздел реферата сопровождается необходимыми рисунками, схемами, таблицами и содержит в заключении краткие выводы.

Реферат должен быть выполнен на основе анализа литературы отечественных и зарубежных авторов, обзоров периодической печати, библиографических исследований, инструктивных и методических материалов по теме, законодательных актов и нормативных документов, регулирующих хозяйственную деятельность предприятия.

Структурно реферат должен включать следующие разделы:

1. Титульный лист
2. Содержание.
3. Введение.
4. Основную часть.
5. Заключение.
6. Список используемой литературы.
7. Приложение (если необходимо).

Содержание включает наименование всех разделов, подразделов с указанием номера начальной страницы.

Во введении обосновывается актуальность темы, определяется ее теоретическое и практическое значение, формулируются цель и задачи работы. Во введении также обозначается краткое содержание работы и отражается, по каким литературным источникам и фактическим материалам выполнена работа. Рекомендуемый объем введения 2-3 страницы.

Основная часть работы представляет собой изложение материала по теме реферата и может включать 2-3 параграфа. В этой части реферата также необходимо обобщить различные взгляды на проблему или методы решения (если это возможно в рамках конкретной темы) и изложить собственное мнение по данному вопросу. Объем основной части 10-15 страниц.

В заключении должны быть представлены основные выводы и предложения по рассмотренной теме. Объем заключения 2-3 страницы.

Список литературы должен содержать расположенный по алфавиту перечень использованных в процессе работы источников. Следует давать полные сведения об источнике. Перечень используемых источников может включать ссылки на электронные адреса Internet, а также нормативные документы и отчетность предприятий.

Реферат должен быть сдан не позже последнего занятия по дисциплине. В случае, если реферат не зачетен, необходимо устранить замечания. Исправления следует выполнять на отдельных листах. Исправленный вариант реферата сдается повторно вместе с первоначальным и списком замечаний преподавателя.

### **Требования к оформлению заданий**

Нумерация страниц начинается со страницы, содержащей оглавление работы, и производится арабскими цифрами в правом верхнем углу листа. Титульный лист включается в общую нумерацию, но не нумеруется. В приложениях страницы не нумеруются. Иллюстрации, схемы, графики, таблицы, расположенные на отдельных страницах, включаются в общую нумерацию страниц.

Текст основной части работы может подразделяться на разделы и подразделы. Каждый раздел следует начинать с новой страницы. Разделы и подразделы должны иметь наименование - заголовки, в которых кратко отражается основное содержание текста. Заголовки разделов пишутся симметрично тексту прописными (заглавными) буквами и выделяются жирным шрифтом. Заголовки подразделов пишутся с абзаца строчными буквами, кроме первой – прописной и также выделяются жирным шрифтом. Сокращенное написание слов в заголовках не допускается. Переносы слов в заголовках не допускаются. Точку в конце заголовка не ставят. Если заголовок состоит из двух и более предложений, их разделяют точкой. Подчеркивание заголовков не допускается. Расстояние между заголовками раздела (подраздела) и последующим текстом



должно быть равно одинарному межстрочному интервалу (10 мм), а расстояние между заголовком подраздела и последней строкой предыдущего текста – 2-м одинарным межстрочным интервалам (15 мм).

Документы, бланки, фотоснимки размером меньше формата А4 должны быть наклеены на стандартные листы или сканированы.

Построение диаграмм осуществляется с помощью специального редактора *Word*.

В тексте не должно быть рисунков и таблиц без ссылок на них. Рисунки и таблицы располагаются в тексте сразу после ссылок на них. Рисунки должны иметь поясняющую надпись – название рисунка, которая помещается под ним. Рисунки обозначаются словом «Рис». Точка в конце названия не ставится. Рисунки следует нумеровать последовательно арабскими цифрами в сквозном порядке в пределах всей работы.

Цифровой материал целесообразно оформлять в виде таблицы. Каждая таблица должна иметь заголовок, который должен быть кратким и отражать содержимое таблицы.

Над названием справа пишется слово «Таблица» с порядковым номером арабскими цифрами в сквозном порядке в пределах всей курсовой работы. Тематический заголовок пишут строчными буквами, кроме первой прописной. В конце заголовка точку не ставят. Таблицу следует размещать так, чтобы ее можно было читать без поворота работы или же с поворотом по часовой стрелке. Таблицу с большим количеством строк допускается переносить на другую страницу. При переносе таблицы, на следующей странице повторяют ее шапку и над ней помещают надпись «Продолжение табл.» с указанием номера. Если шапка таблицы громоздкая, то вместо нее с перенесенной части в отдельной строке помещают номер графа.

Приложение оформляется как продолжение основной части задания, располагается в порядке появления ссылок в тексте. Каждое приложение должно начинаться с новой страницы и иметь содержательный заголовок, напечатанный жирным шрифтом. В правом верхнем углу под заголовком прописными буквами печатается слово «Приложение». Нумерация разделов, пунктов, таблиц в каждом приложении своя.

В результате выполнения самостоятельных работ обучающийся должен знать:

- как составлять конспект
- как заполнять таблицы
- как заполнять схемы
- как делать презентации
- как делать проект

Обучающийся должен выполнить работу за определенное время. Каждый обучающийся после выполнения работы должен представить отчет о проделанной работе либо в виде конспекта, либо в виде готовой презентации, составленной таблицы, составленной схемы. Отчет о проделанной работе следует делать в тетради для самостоятельных работ. Оценку по самостоятельной работе студент получает, с учетом срока выполнения работы, если: - расчеты выполнены правильно и в полном объеме; - отчет выполнен в соответствии с требованиями к выполнению самостоятельной работы.

### **3. Промежуточная (семестровая) аттестация по курсу**

<b>3.1. Нормативная база проведения промежуточной аттестации обучающихся по результатам изучения дисциплины:</b>	
1) действующее «Положение о текущем контроле успеваемости, промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования (бакалавриат, специалитет, магистратура) и среднего профессионального образования в ФГБОУ ВО Омский ГАУ»	
<b>Основные характеристики промежуточной аттестации обучающихся по итогам изучения дисциплины</b>	
<b>Цель промежуточной аттестации -</b>	установление уровня достижения каждым обучающимся целей и задач обучения по данной дисциплине
<b>Форма промежуточной аттестации -</b>	Дифференцированный зачёт
<b>Место процедуры получения зачёта в графике учебного процесса</b>	1) участие обучающегося в процедуре получения зачёта осуществляется за счёт учебного времени (трудоемкости), отведённого на изучение дисциплины
	2) процедура проводится в рамках ВАРС, на последней неделе семестра
<b>Основные условия получения обучающимся зачёта:</b>	1) обучающийся выполнил все виды учебной работы (включая самостоятельную) и отчитался об их выполнении в сроки, установленные графиком учебного процесса по дисциплине; 2) прошёл заключительное тестирование; 3) подготовил полнокомплектное учебное портфолио.
<b>Процедура получения зачёта -</b>	Представлены в Фонде оценочных средств по данной учебной дисциплине
<b>Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков:</b>	

### 3.2. Заключительное тестирование по итогам изучения дисциплины

По итогам изучения дисциплины, обучающиеся проходят заключительное тестирование. Тестирование является формой контроля, направленной на проверку владения терминологическим аппаратом, современными информационными технологиями и конкретными знаниями по дисциплине.

#### 3.2.1 Подготовка к заключительному тестированию по итогам изучения дисциплины

Тестирование осуществляется по всем темам и разделам дисциплины, включая темы, выносимые на самостоятельное изучение.

Процедура тестирования ограничена во времени и предполагает максимальное сосредоточение обучающегося на выполнении теста, содержащего несколько тестовых заданий.

#### 3.2.2 ШКАЛА И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ

ответов на тестовые вопросы тестирования по итогам освоения дисциплины

- оценка «зачтено» выставляется обучающемуся, если получено более 60% правильных ответов.
- оценка «не зачтено» - получено менее 60% правильных ответов.