Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация

**«УРАЛЬСКИЙ ПРОМЫШЛЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ТЕХНИКУМ»**

**ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ**

Учебно-методическое пособие по выполнению практических работ для специальности «Земельно-имущественные отношения»

2014г.

|  |  |
| --- | --- |
| Одобрено цикловой комиссией  геодезии и землеустройства | Составлено в соответствии с рабочей программой по дисциплине для специальности «Земельно-имущественные отношения» |
| Председатель цикловой комиссии  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.П.Куликова  10 сентября 2014г. | Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.И. Овсянников  20 сентября 2014г. |

Организация-разработчик: АН ПОО «Уральский промышленно-экономический техникум»

Разработчик: **Зырянова М.В.,** преподаватель АН ПОО «Уральский промышленно-экономический техникум»

**Пояснительная записка**

Практикум представляет собой перечень практических занятий по дисциплине «Теория оценки», разработан в соответствии с Федеральным Государственным образовательным стандартом и на основе рабочей программы дисциплины по специальности среднего профессионального образования Земельно-имущественные отношения.

Практические занятиявыполняют традиционную задачу обучения, характерную для многих учебных дисциплин:

- способствуют более прочному усвоению основных научных понятий и положений;

- помогают тренировать память и экономическое мышление;

- учат самостоятельности.

В этих целях в практических заданиях приведены различные приемы проверки, закрепления и развития знаний (работа с нормативно – правовыми актами, разъяснение понятий, выполнение творческих заданий, решение задач, терминологические тренинги).

Практические занятия проводятся при фронтальной организации работы, которая имеет ряд преимуществ:

* Работы проводятся после изучение соответствующей темы программы, переходя последовательно от простых к более сложным вопросам;
* Значительно облегчается руководство студентами и наблюдение за ходом работы;
* Возможно проведение группового инструктажа по выполнению работы;
* Экономит учебное время;
* Позволяет вовлечь всех студентов в работу;
* Дает простор творческому мышлению;
* Позволяет понять, насколько глубоко студенты усвоили материал.

После выполнения практической работы подводятся итоги. Студенты сдают отчет в письменном виде. В ходе практической работы проводятся индивидуальные беседы. Критериями оценки являются правильные и точные ответы, глубина раскрытия вопросов.

Рекомендуемое количество часов на практические занятия - 20.

**Практическая работа**

**«Технологическая карта«Факторы, влияющие на стоимость объекта».**

**Цель:** определить факторы, влияющие на стоимость оценки недвижимости, дать их характеристику.

**Время выполнения:** 2 часа.

**Знать:**

- механизм регулирования оценочной деятельности;

- факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

**Уметь:**

- собирать информацию об объекте оценки, аналогичным объектам;

- обобщать результаты и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Технологическая карта** — это стандартизированный документ, содержащий необходимые сведения, инструкции для персонала, выполняющего некий [технологический процесс](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B5%D1%85%D0%BD%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%86%D0%B5%D1%81%D1%81) или техническое обслуживание объекта.

Технологическая карта (ТК) должна отвечать на вопросы:

1. Какие операции необходимо выполнять
2. В какой последовательности выполняются операции
3. С какой периодичностью необходимо выполнять операции (при повторении операции более одного раза)
4. Сколько уходит времени на выполнение каждой операции
5. Результат выполнения каждой операции
6. Какие необходимы инструменты и материалы для выполнения операции.

При расчете стоимости оценщик принимает во внимание различные микро- и макроэкономические факторы, к которым относятся следующие.

Экономические факторы:

- спрос на объект оценки;

- доход объекта оценки от эксплуатации и перепродажи;

- продолжительность получения доходов;

- риск, связанный с объектом;

- степень контроля над объектом (наличие имущественных прав);

- степень ликвидности объекта оценки;

- ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект;

- затраты на создание аналогичных объектов;

- соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты и др.

Социальные факторы:

- наличие и развитость инфраструктуры;

- демографическая ситуация и др.

Политические факторы:

- состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т. д.;

- политико-правовая ситуация в стране.

Географические факторы, состояние окружающей среды.

|  |
| --- |
| **Факторы, влияющие на стоимость недвижимости** |
| Стоимость недвижимости подвержена влиянию большого количества разнообразных факторов (рис. 2). Поэтому, когда речь идет о стоимости недвижимости, всегда фиксируется дата оценки. Причем по времени стоимость может изменяться не равномерно, а скачкообразно при неблагоприятном сочетании взаимовлияющих факторов. Поэтому необходимо уметь прогнозировать возможное скачкообразное изменение стоимости недвижимости при ее оценке [А.В. Черняк, 1996].  http://abc.vvsu.ru/Books/up_oczenkanedvish/obj.files/image004.gif  Рис. 2. Влияние различных факторов на стоимость недвижимости  Определение стоимости объекта недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Мировая практика выделила следующие факторы, наиболее существенно влияющие на оценку стоимости недвижимости:  ·   физические: природные – земля, климат, ресурсы, топография, почва; и созданные человеком – здания, сооружения, дороги, коммунальные объекты, форма участка и др.;  ·   социальные: тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, стиль и уровень жизни, размер семьи, тенденции изменения образовательного уровня, отношение к соседним объектам и их владельцам;  ·   экономические: тенденции изменения уровня дохода, занятость, кредитная политика и доступность кредитных ресурсов, ставки процента, арендной платы, рост или сокращение затрат на строительство, цены;  ·   политические (административные): ограниченное или либеральное зонирование, ограничительные или либеральные строительные нормы и правила, услуги муниципальных служб, налоговая политика, защита окружающей среды. |

**Задание:**

1. Изучите предложенную литературу, предложенный текст.
2. Составьте технологическую карту «Факторы, влияющие на стоимость объекта»
3. Выберите объект оценки (на усмотрение студента) и определите факторы, которые повлияют на стоимость объекта.

**Практическая работа**

**«Классификация информации об объекте оценки, ее количественные и качественные характеристики»**

**Цель:** изучить и дать характеристику видов объектов оценки, количественные и качественные характеристики информации об объекте оценки

**Время выполнения**: 3 часа

**Знать**:

- принципы оценки недвижимости;

- характеристики информации об объекте оценки;

- виды объектов оценки.

**Уметь:**

- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки;

- обобщать результаты;

- руководствоваться при оценке нормативными актами РФ.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Задание:**

1. Ознакомьтесь с основными положениями подраздела 3 «Объекты гражданских прав» Гражданского кодекса РФ.
2. Опираясь на Гражданский кодекс РФ произведите классификацию объектов оценки и данные занесите в таблицу:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды объектов | Характеристика |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

1. Используя таблицу 1, дайте характеристику объекту оценки (по выбору студента)

Таблица 1 - Описание объектов недвижимого имущества

|  |
| --- |
|  |
| № | Элементы описания | Характеристика |  |
| Общие положения: |  |  |  |
| 1 | Назначение объекта недвижимого имущества (сегмент рынка) | Жилая, коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная, специальная недвижимость  Рынок земельных участков, рынок жилых помещений, рынок коммерческой недвижимости, рынок производственных помещений |  |
| 2 | Текущее (существующее) использование | Магазин; офис; склад; кафе; ресторан; гостиница; банк; производственное здание; индивидуальный жилой дом; квартира; сезонный дом (садовый домик) многоквартирный дом и т.п. |  |
| 3 | Населенный пункт | v |  |
| 4 | Адрес | v |  |
| 5 | Время до центра на общественном транспорте | v |  |
| 6 | Время до центра на личном транспорте | v |  |
| 7 | Расстояние до остановок общественного транспорта | v |  |
| 8 | Ближайший город | v |  |
| 9 | Расстояние до ближайшего города | v |  |
| 10 | Расстояние до ближайшей автомагистрали | v |  |
| 11 | Расстояние до ж/д станции | v |  |
| 12 | Ближайшие окружение | v |  |
| 13 | Границы окружения | v |  |
| 14 | Типичное использование окружения | Жильё; административные; коммерческие; промышленные; смешанные |  |
| 15 | Основной тип застройки | Уличная; плотная с разрывами; отдельно стоящее здание; микрорайон |  |
| 16 | Плотность застройки | Менее 25%; 25-75%; свыше 75%; |  |
| 17 | Этажность застройки | Многоэтажная; малоэтажная; смешанная |  |
| 18 | Социальная инфраструктура (выбор нескольких значений) | Наличие рабочих мест; учебные заведения; предприятия торговли; медицинские учреждения; предприятия общественного питания; предприятия бытового обслуживания; зоны отдыха; спортивные сооружения; иное |  |
| 19 | Благоустройство территорий | Зелённые насаждения; детские площадки; гаражи; автостоянки; освещение; тротуары |  |
| Юридическое описание: |  |  |  |
| 20 | Оцениваемые права | Право собственности; право аренды или другие права; ограничения оцениваемых прав (сервитуты, сроки аренды) |  |
| 21 | Наличие договоров аренды или субаренды | Привести детали договоров аренды или субаренды: сроки аренды, арендная плата, арендная плата, случаи изменения условий договора, условия прекращения договора |  |
| 22 | Финансовые обязательства, связанные с объектом недвижимого имущества | Финансовые соглашения о кредитовании объекта недвижимости, находящегося в состоянии развития |  |
| Планы и требования законодательства: |  |  |  |
| 23 | Генеральный план развития населённого пункта | Позволяет определить функциональную зону, в которой расположен объект оценки, а также прогнозировать развитие территории: строительство магистралей, автомобильных дорог и т.п. |  |
| Неблагоприятные факторы окружающей среды: |  |  |  |
| 24 | Использование опасных материалов и технологий | Описание |  |
| 25 | Наличие строений, возведённых без разрешения на строительство, не соответствующих существующим строительным нормам и стандартам. Наличие высоковольтных линий передач вблизи от объекта недвижимости, что может рассматриваться участниками рынка недвижимости как опасность для здоровья | Описание |  |
| Земельный участок: |  |  |  |
| 26 | Площадь участка |  |  |
| 27 | Зона | Производственная; зона исторической застройки; селитебная, ландшафтно-рекреационная |  |
| 28 | Сервитуты |  |  |
| 29 | Форма | Прямоугольная; квадратная; неправильная; многоугольная; иное |  |
| 30 | Топография | Ровное место; пологий склон; крутой склон; иное |  |
| 31 | Состояние участка | Не разработан; расчищен и спланирован; разработан; имеются посадки; иные условия |  |
| 32 | Неблагоприятные условия окружающей среды | Возможно затопление; близость оврагов; низкая несущая способность грунта; близость залегания грунтовых вод; возможны оползни; сейсмичность (баллов); иное |  |
| 33 | Транспортная доступность участка (выбор нескольких значений) | Общественный транспорт; главная автодорога; второстепенная автодорога; пересечение главной дороги; пересечение второстепенной дороги; пересечение главной и второстепенной дороги; ж/д переезд (станция) |  |
| 34 | Качество дорог | С твёрдым покрытием, грунтовая |  |
| 35 | Состояние дорог | Хорошее (ремонт не требуется); удовлетворительное (требуется ремонт); плохое (требуется капремонт); строятся |  |
| 36 | Доступные инженерные коммуникации | Электрические сети; водопровод; сети канализации; газопровод; теплотрасса; телефонная сеть |  |

**Практическая работа**

**«Расчет стоимости воспроизводства здания на основе сметной стоимости строительства»**

**Цель:** рассчитать стоимость воспроизводства здания на основе сметной стоимости строительства

**Время выполнения:** 2 часа

**Знать:**

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

- права и обязанности оценщика.

**Уметь:**

- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;

- произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

- обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Задание:**

1. Изучить основные понятия.

- стоимость воспроизводства

- стоимость замещения

- накладные расходы

- прибыль застройщика

- заработная плата основных рабочих

- эксплуатационные затраты

-стоимость сопутствующих расходов

- косвенные затраты инвестора

1. Описать основные методы расчета стоимости воспроизводства. Заполнить таблицу.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Метод расчета | Достоинства | Недостатки | Условия применения |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

1. Определить затратным подходом стоимость здания площадью 100 м2, если известны следующие данные:
2. стоимость 1 м2 здания- 35000 руб.;
3. стоимость 1 м2 здания гаража- 15000 руб., площадь 60 м2;
4. стоимость всех других сооружений на земельном участке- 350000 руб.;
5. устранимый физический износ здания- 525000 руб.;
6. неустранимый физический износ здания- 296000 руб.;
7. устранимое функциональное устаревание- 148000 руб.;
8. рыночная стоимость земельного участка- 875000 руб.

Определить:

1. Полную стоимость воспроизводства здания и всех сооружений, находящихся на земельном участке.
2. Сумму всего накопленного износа, вычитаемого из полной стоимости воспроизводства здания.
3. Общую расчетную стоимость здания (затратным подходом).

**Практическая работа «Определение стоимости объекта затратным подходом. Определение стоимости объекта сравнительным подходом»**

**Цель:** определить стоимость объекта затратным подходом, сравнительным подходом

**Время выполнения:** 3 часа

**Знать:**

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

- права и обязанности оценщика.

**Уметь:**

- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;

- произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

- обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Задание № 1.**

Требуется определить стоимость земельного участка, расположенного в районе «А», если известны следующие данные о недавних продажах аналогичных участков:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № продажи | Цена продажи, тыс.руб. | Обзор | Форма | Район |
| 1 | 60 | хуже на 5 % | аналогичная | А |
| 2 | 50 | аналогичный | хуже на 20 % | С |
| 3 | 60 | лучше на 10 % | аналогичная | Д |
| 4 | 50 | хуже на 15 % | аналогичная | А |
| 5 | 55 | лучше на 7 % | аналогичная | Д |
| 6 | 40 | хуже на 10 % | хуже на 30 % | А |
| 7 | 55 | лучше на 8 % | аналогичная | Д |
| 8 | 65 | аналогичный | аналогичная | В |
| 9 | 65 | лучше на 15 % | хуже на 20 % | С |

Известно также, что земельные участки в районе А дешевле, чем в районе В на 5 %, чем в районе С- на 10 %, и дороже, чем в районе Д на 15 %.

**Задание № 2.**

Оценить индивидуальный жилой дом с постройками, используя затратный подход. Имеется следующая информация:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Параметры | Ед.изм. | Кол-во |
| 1 | Площадь дома | кв.м. | 42 |
| 2 | Стоимость строительства дома | руб./кв.м | 29000 |
| 3 | Площадь гаража | кв.м. | 20 |
| 4 | Стоимость строительства гаража | руб./кв.м | 9600 |
| 5 | Стоимость воспроизводства парника | руб. | 33000 |
| 6 | Устранимый физический износ | руб. | 35000 |
| 7 | Неустранимый физический износ | % | 15 |
| 8 | Функциональный износ дачи | руб. | 41000 |
| 9 | Рыночная стоимость земельного участка | руб. | 83000 |

**Задание № 3.**

Найти оценку объекта Х, используя методику попарного сравнения с объектами- аналогами, имея ввиду следующее соотношение характеристик:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Характеристики**  **/объекты** | **Объект оценки** | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** |
| Месторасположение | Хорошее | Хорошее | Удовлетворительное | Хорошее |
| Зона генплана (наличие ограничений в использовании <; без ограничений +) | Смешанная  < | Производственная  + | Смешанная  < | Смешанная  < |
| Права владельца на объект | Аренда | Собственность | Аренда | Аренда |
| Инфраструктура | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Удовлетворительная |
| Удельная цена сделки (руб./кв.м) | Х=? | 23000 | 19000 | 21000 |

Выявленные различия в характеристиках объектов влияют на оценку земельного участка в следующих пропорциях:

|  |  |
| --- | --- |
| - качество месторасположения  - ограничения в использовании  - права владельца на объект  - инфраструктура  Итого | 28 %  19 %  35%  18 %  100 % |

**Задание № 4.**

Требуется оценить однокомнатную квартиру, используя данные о парных продажах:

Данные об аналогичных однокомнатных квартирах

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Параметры | Оцениваемая квартира | Квартира 1 | Квартира 2 | Квартира 3 |
| Лоджия | + | - | + | - |
| Этаж/Этажность | 3/5 | 1/5 | 1/5 | 3/5 |
| Цена продажи, тыс.руб. | ? | 350 | 360 | 375 |

**Практическая работа «Определение стоимости объекта оценки доходным подходом на основе валовой ренты»**

**Цель:**

**Время выполнения:** 2 часа

**Знать:**

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

- права и обязанности оценщика.

**Уметь:**

- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;

- произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

- обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Задание № 1.**

Оценивается земельный массив площадью 24 га, отнесенный зонированием под жилую застройку. Плотность застройки 4 дачных дома на 1 га. Предприниматель планирует продавать участки размером 0,25 га с учетом подведения дорог, электричества и инженерного благоустройства за 6850\*Х дол. Затраты на проектирование, подготовку земли и подвод коммуникаций составляют 53 880\*Х дол и относятся к настоящему периоду времени. Все остальные затраты и поступления отнесены к концу соответствующего месяца. Административные расходы, включая оформление сделок, составляют 22% денежной выручки от продажи участков. Расходы на текущее содержание и предпринимательская прибыль составляют 39% валового дохода. Ежемесячно планируется продавать по четыре земельных участка. Ставка дохода 12%

**Задание № 2**

В здании общей площадью 10 000 кв.м., подлежащих аренде, из которых 400 кв.м. свободны, а остальные сданы в аренду за 12\*Х дол./кв.м., операционные расходы составляют 45% потенциального валового дохода. Определить потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход.

**Задание № 3**

Собственнику объекта недвижимости необходимо представить отчет исходя из следующей информации:

* Месячная рента обычно составляет 300\*Х дол/кв.м.
* Текущие ставки при недогрузке приближаются к 16%
* Площадь каждой секции 500 кв.м.
* Здание состоит из 3 секций
* Плата управляющему составляет 4% от ДВД
* Управляющий получает дополнительное вознаграждение в 1000\*Х дол.
* На ремонт здания ежегодно тратиться 3% от ДВД
* Юристу и бухгалтеру собственник вынужден оплачивать 5000\*Х дол.
* Остальные расходы составляют 10% от ДВД
* Ежегодно на налоги и обслуживание долга тратиться 90 000\*Х дол.

Определить чистый доход до налогообложения.

**Практическая работа «Определение стоимости объекта оценки доходным подходом на основе метода капитализации»**

**Цель:**

**Время выполнения:** 3 часа

**Знать:**

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

- права и обязанности оценщика.

**Уметь:**

- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;

- произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

- обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Задание №1**

Одноэтажное офисное здание в долгосрочной аренде. Площадь здания 2000

кв. метров. Здание построено 24 года назад и предполагаемый общий срок его жизни 70 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что:

- ставка аренды составляет одну тысячу рублей за кв. метр;

- показатель доходности арендного бизнеса k = 0,05 (5%);

- удельные затраты на строительство подобного нового здания 21 000 за кв.метр.

Рассчитать:

- капитализированную стоимость (КС), действующего арендного здания, при

90%-й сдаче помещений в аренду;

- его остаточную восстановительную стоимость (ОВС);

- остаточную стоимость земельного участка (ОВС), на котором расположено

здание.

**Задание № 2**

Требуется оценить чистый операционный доход собственника при наличии

следующих исходных данных:

- общая площадь здания 552 м2;

- площадь, занятая собственником, 50 м2;

- арендная площадь 427 м2: из этой площади 277 м2 сданы в аренду на 10 лет

по ставке 195 д.е. за 1 м2;

- рыночная арендная ставка 215 д.е. за 1 м2;

- платежи по договору страхования 1850 д.е.;

- доля в ДВД (чистый операционный доход) расходов на управление 5%;

- коммунальные платежи 8400 д.е.;

- расходы на уборку помещений 4200 д.е.;

- затраты на техническое обслуживание 2300 д.е.;

- стоимость очередного ремонта оборудования, который состоится через 5

лет, 9000 д.е.;

- депозитная ставка надежного банка 12%;

- норма потерь от недозагрузки 21%;

- норма потерь от неплатежей 7%;

- налоговые платежи 2800 д.е.

Объект приобретен с использованием заемных средств: кредит (самоамортизирующийся) на сумму 190 000 д.е. под 12% годовых на 10 лет.

Затраты на расторжение договора аренды 34 000 д.е.

Норма отдачи на капитал, необходимая для оценки выгод от расторжения

договора аренды, равна 15%.

**Задание № 3**

Объекты № 1 и № 2 приносят ежегодно одинаковый чистый операционный

доход – 3000 тысяч рублей и имеют равную стоимость 20000 тысяч рублей. В

каждый объект инвестор вложил одинаковую сумму собственного капитала – по 8000 тысяч рублей, следовательно, они имеют сходную величину ипотечного кредита. Однако поскольку кредит получен на разных условиях ежегодные расходы по обслуживанию долга составят: по объекту № 1 – 1400 тысяч рублей; по объекту № 2 – 2000 тысяч рублей.

Оценить финансовыйлеверидж по объекту № 1 и по объекту № 2.

**Практическая работа**

**«Формирование отчета об оценке объекта оценки »**

**Цель:**

**Время выполнения:**  5 часов

**Знать:**

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

- права и обязанности оценщика.

**Уметь:**

- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичным объектам;

- произвести расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

- обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки.

**Литература:**

1. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ»
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ № «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэко-номразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России
5. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005/Пер.с англ. И.Л.Артеменкова и др – М.: Российское общество оценщиков, 2006. – 414 с.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко и др. – М.:КНОРУС, 2010.

**Задание:**

Составить отчет об оценке объекта оценки, исходя из следующих данных. Сформировать полный пакет документов, используя предложенные приложения 1 и 2.

1. На участке имеется дом площадью 2500 м2, стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты, составляет 500 руб. за м2; стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м2– 200 руб. за м2; стоимость воспроизводства всех сооружений во дворе 10000 руб.; общий устранимый физический износ 5000 руб.; общее неустранимое функциональное устаревание 5000 руб.; стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж 50000.
2. Объект оценки двухкомнатная квартира площадью 68,2 м2 вблизи метро на 4 этаже пятиэтажного дома без лифта, с балконом, раздельным санузлом, со спаренным телефоном. Имеется информация: средняя стоимость квартиры площадью 70 м2 с телефоном, двумя балконами, совмещенным санузлом в трех остановках от станции метро составляет Vср.=2,5 млн. руб.

Корректирующие данные:

- дополнительная площадь увеличивает стоимость на 22,5 тыс.руб. за м2;

- близость от станции метро увеличивает стоимость на 7 %;

- наличие телефона увеличивает стоимость на 25 тыс.руб.;

- раздельный санузел увеличивает стоимость на 4 %;

- наличие лифта оценивается в 30 тыс.руб.;

- наличие балкона оценивается в 22,5 тыс.руб.

Приложение 1

ДОГОВОР

Оценки объекта оценки

N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ влице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое -Заказчик, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего наосновании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемая - Оценщик, сдругой стороны, при совместном упоминании именуемые - Стороны,заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Права и обязанности Сторон

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Порядок расчетов

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. Конфиденциальность

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. Основания прекращения Договора и ответственность Сторон

5.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действуетдо полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное илиполное неисполнение обязательств по Договору, если этонеисполнение явилось следствием действия обстоятельствнепреодолимой силы, возникших после заключения Договора врезультате событий чрезвычайного характера, которые Стороны немогли бы ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Взаимоотношения Сторон, не установленные в Договоре,регулируются законодательством Российской Федерации.

6.2. Все споры и разногласия, возникающие из Договора или всвязи с ним и его толкованием, будут, по возможности, улаживатьсяСторонами путем переговоров, а при недостижении согласияпередаются на рассмотрение в арбитражный суд по месту нахожденияЗаказчика.

7. Заключительные положения

7.1. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права иобязательства по Договору третьим лицам без письменного согласиядругой Стороны, если иное не указано в Договоре.

7.2. Любое уведомление или сообщение, которое должно бытьсовершено или направлено одной Стороной другой Стороне в связи с

Договором, должно быть составлено в письменной форме и направлено

в адрес лиц и по реквизитам Сторон в соответствии с разделом 8

Договора.

7.3. Дополнения, изменения и расторжение Договора

действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны

уполномоченными представителями Сторон.

7.4. Договор составлен на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ листах в двух

экземплярах - по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра

Договора имеют одинаковую юридическую силу.

8. Адреса и реквизиты Сторон

Подписи сторон:

Приложение2

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

НА ОЦЕНКУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ влице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое -Заказчик, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего наосновании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемая - Оценщик, сдругой стороны, при совместном упоминании именуемые - Стороны,составили настоящее техническое задание для проведения работ по оценке в соответствии с договором N \_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г. (далее - Договор).

1. Объект оценки

  Объектом оценки является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Цель оценки

Целью оценки является: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Вид определяемой стоимости

  Вид определяемой стоимости: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Дата оценки

  Оценка проводится по состоянию на "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

5. Сведения об объекте оценки

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. Требования к проведению оценки

6.1. Оценка должна быть проведена с использованием доходного, сравнительного (рыночного) и затратного (имущественного) подходов согласно соответствующим стандартам оценки. Применение, равно как и неприменение указанных методов оценки, должно быть аргументировано Оценщиком.

6.2. Оценка проводится в последовательности и в сроки,

указанные в Договоре.

7. Требования к отчету об оценке

7.1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7.2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. 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.

9. Подписи Сторон

 Заказчик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Оценщик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_