

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**  
**Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение**  
**«Ставропольский строительный техникум»**

**Комиссия профессиональных циклов по экономике**  
**и земельно-имущественным отношениям**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ**  
**ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ**

ПМ.04. «Оценка стоимости недвижимого имущества»

для студентов

очной формы обучения

специальности

21.02.05 Земельно-имущественные отношения

**Ставрополь, 2019**

## СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
1. Пояснительная записка	4
2. Перечень практических занятий	7
3. Практические занятия	8
4. Заключение	70
5. Список источников и литературы	71

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

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, поисковый характер, то есть, обучающиеся должны решить ситуационную задачу, опираясь на имеющиеся у них теоретические знания. При организации практических занятий применяются активные и интерактивные формы работы обучающихся. Для повышения эффективности практических занятий используется групповые формы.

Система оценивания:

"5" - ставится за полностью выполненное задание с комментариями по его выполнению в устной форме, самостоятельное применение теоретических знаний в практической деятельности;

"4" - ставится за полностью выполненное задание с комментариями по его выполнению в устной форме, с допуском отдельных несущественных ошибок, исправляемых учащимися по указанию преподавателя;

"3" - ставится за не полностью выполненное задание, однако, это не препятствует усвоению дальнейшего материала, реализуемого ОПОП, допускаются отдельные существенные ошибки, исправляемые с помощью преподавателя;

"2" - ставится за не выполненное задание, или присутствуют существенные ошибки, неисправляемые даже с помощью преподавателя, наблюдается неумение применять знания в практической деятельности.

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 ССТ.

## Перечень практических занятий

№ п/п	Название практического занятия	Часы	Формируемые компетенции (ОК,ПК)
1	Анализ ситуаций по классификации зданий и сооружений в соответствии с принятой типологией	4	ОК 3,6 ПК 5
2	Определение видов стоимости, определяемых при оценке недвижимости	4	ОК 3,6 ПК 1
3	Решение ситуационных задач по анализу рынка недвижимости	4	ОК 3,6 ПК 1
4	Решение ситуационных задач по определению права собственности на недвижимое имущество.	4	ОК 3,6 ПК 1
5	Определение количественных и качественных характеристик объекта оценки.	4	ОК 3,6 ПК 1
6	Решение ситуационных задач по осмотру и описанию объекта оценки.	8	ОК 3,6 ПК 1,5,6
7	Определение функций временной оценки денежных потоков в решении практических задач	8	ОК 3,6 ПК 1
8	Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.	4	ОК 3,6 ПК 5
9	Определение стоимости объекта недвижимости в соответствии с методом дисконтированных потоков (доходов)	4	ОК 3,6 ПК 1,2,5,6
10	Решение ситуационных задач по определению стоимости объекта недвижимости доходным подходом.	8	ОК 3,6 ПК 1,2,5,6
11	Решение ситуационных задач по определению стоимости объекта оценки сравнительным подходом	14	ОК 3,6 ПК 1,2,5,6
12	Расчет сметной стоимости объекта недвижимости	12	ОК 3,6 ПК 4
13	Решение ситуационных задач по определению стоимости объекта оценки затратным подходом	12	ОК 3,6 ПК 1,2,5,6
14	Анализ наиболее эффективного использования недвижимости в процессе ее стоимостной оценки	4	ОК 3,6 ПК 2,3
15	Составление отчета об оценке различных объектов	6	ОК 3,6 ПК 3,6
16	Расчет инвестиционной привлекательности проекта	10	ОК 3,6 ПК 1,3

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 1

**Специальность: 21.02.05 земельно-имущественные отношения**

**Преподаватель: Демидова Е.Б.**

**МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества**

**Наименование раздела:** Раздел 1. Основные понятия оценки недвижимого имущества. Тема 1.1. Понятия, цели и принципы оценки недвижимости.

**Тема занятия:** Анализ ситуаций по классификации зданий и сооружений в соответствии с принятой типологией.

**Цель занятия:** овладеть практическими навыками классификации объектов недвижимости в соответствии с принятой типологией.

**Задачи занятия:**

**Образовательные (обучающиеся):**

- сформировать и закрепить понятия о классификации объектов недвижимости в соответствии с принятой типологией.

**Развивающие:**

-развивать познавательный интерес о классификации объектов недвижимости в соответствии с принятой типологией.

**Воспитательные:**

- развивать способности к сотрудничеству, общению, работе в группе.

**Формируемые профессиональные компетенции:**

ПК 5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

– общие:

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

**Требования к умениям (практическому опыту):**

Должен уметь:

- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах.

**Междисциплинарные связи:**

- «Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Основы менеджмента и маркетинга», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

**Технологии обучения:** традиционная, профессионально ориентированная.

**Методы и приемы обучения:** интерактивные методы – работа в малых группах

**Средства обучения:**

1. Калькуляторы

2.Гражданский кодекс Российской Федерации.

3.Земельный кодекс Российской Федерации.

4.Налоговый кодекс Российской Федерации

5.Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.

6.Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998. ФЗ № 135-ФЗ.

7. «Об утверждении правил государственной кадастровой оценки земель».

Информационно-аналитический бюллетень «Оценка в Российской Федерации».

8.Постановление Правительства Российской Федерации №519 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности».

### **Ход занятия.**

#### **1. Организационный момент**

- приветствие;
- проверка присутствующих и готовности обучающихся к проведению занятий;
- проверка готовности аудитории;
- сообщение целей курса, формулирование цели занятия совместно с обучающимися.

#### **2. Мотивация изучения МДК Оценка недвижимого имущества**

#### **3. Выполнение практического задания**

1. Ознакомиться с основными положениями подраздела 3 «Объекты гражданских прав» Гражданского кодекса РФ.

2. Опираясь на Гражданский кодекс РФ произвести классификацию объектов оценки и данные занести в таблицу:

№ п/п	Виды объектов	Характеристика

#### **4. Вопросы для закрепления изученного материала:**

1. Дайте определение «оценочной деятельности», «субъект оценки», «объект оценки».

2. Необходимые условия деятельности оценщика.

3. Суть страхования ответственности оценщика

4. Что понимается под независимостью оценщика?

#### **5.Подведение итогов занятия (анализ и оценка успешности достижения цели, результативность занятия и рефлексия)**

#### **6. Задание на дом, инструктаж по его выполнению.**

1.Изучить уч. материал по учебнику Касьяненко Т.Г. с.32-34

2. Проработать конспект лекции и Интернет источники

Список литературы (для преподавателя):

Оценка недвижимого имущества учебник / Т.Г. Касьяненко[Текст]. — Москва : КноРус, 2019. — 397 с. — СПО. — ISBN 978-5-406-0672



## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №2

**Специальность: 21.02.05 земельно-имущественные отношения**

**Преподаватель: Демидова Е.Б.**

**МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества**

**Наименование раздела:** Раздел 1. Основные понятия оценки недвижимого имущества. Тема 1.1. Понятия, цели и принципы оценки недвижимости.

**Тема занятия:** Определение видов стоимости, определяемых при оценке недвижимости.

**Цель занятия:** овладение практическими навыками определения стоимости недвижимости.

**Задачи занятия:**

**Образовательные (обучающиеся):**

-закрепить умения и навыки обучающихся определять виды стоимости недвижимости;

**Развивающие:**

-развивать самостоятельность определения видов стоимости недвижимости.

**Воспитательные:**

- развивать способности к сотрудничеству, общению, работе в группе.

**Формируемые компетенции:**

– профессиональные:

ПК 1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

– общие:

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

**Требования к умениям (практическому опыту):**

Должен уметь:

- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах.

**Междисциплинарные связи:**

-«Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Основы менеджмента и маркетинга», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

**Технологии обучения:** традиционная, профессионально ориентированная.

**Методы и приемы обучения:** интерактивные методы – работа в малых группах

**Средства обучения:**

1. Калькуляторы
- 2.Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 3.Земельный кодекс Российской Федерации.
- 4.Налоговый кодекс Российской Федерации

5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998. ФЗ № 135-ФЗ.
7. «Об утверждении правил государственной кадастровой оценки земель». Информационно-аналитический бюллетень «Оценка в Российской Федерации».
8. Постановление Правительства Российской Федерации №519 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности».

### Ход занятия.

#### 1. Организационный момент

- приветствие;
- проверка присутствующих и готовности обучающихся к проведению занятий;
- проверка готовности аудитории;
- сообщение целей курса, формулирование цели занятия совместно с обучающимися.

#### 2. Мотивация изучения МДК Оценка недвижимого имущества

#### 3. Выполнение практического задания.

Определить виды стоимости в зависимости от цели оценки и объяснить взаимосвязь

Цель оценки	Виды стоимости
Помочь потенциальному покупателю (продавцу) определить предполагаемую цену	
Определить целесообразность инвестиций	
Обеспечить заявки на получение ссуды	
Имущественная оценка	
Определить суммы покрытия по страховому договору или сформулировать требования в связи с потерей или повреждением застрахованных активов	
Возможная ликвидация (частичная или полная) действующего предприятия	

#### 4. Вопросы для закрепления изученного материала:

1. Чем отличается стоимость, цена и затраты?
2. Каким образом определяются потребительная и меновая стоимость объектов недвижимости?
3. Какие факторы оказывают влияние на величину меновой стоимости недвижимости?

4. Какими признаками характеризуется стоимость в пользовании и какие формы ее проявления применительно к объектам недвижимости вы знаете?
5. Что такое стоимость в обмене и какие формы ее проявления применительно к объектам недвижимости используются в оценке?
6. Укажите различия, существующие между понятиями «рыночная стоимость» и «инвестиционная стоимость».

**5. Подведение итогов занятия (анализ и оценка успешности достижения цели, результативность занятия и рефлексия)**

**6. Задание на дом, инструктаж по его выполнению.**

1. Изучить уч. материал по учебнику Касьяненко Т.Г. с.160-180

2. Проработать конспект лекции и Интернет источники

Список литературы (для преподавателя):

Оценка недвижимого имущества учебник / Т.Г. Касьяненко [Текст]. — Москва : КноРус, 2019. — 397 с. — СПО. — ISBN 978-5-406-0672

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №3

**Специальность: 21.02.05 земельно-имущественные отношения**

**Преподаватель: Демидова Е.Б.**

**МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества**

**Наименование раздела:** Раздел 1. Основные понятия оценки недвижимого имущества. Тема 1.2. Особенности функционирования рынка недвижимости

**Тема занятия:** Решение ситуационных задач по анализу рынка недвижимости

**Цель занятия:** овладение практическими навыками по анализу рынка недвижимости.

**Задачи занятия:**

**Образовательные (обучающиеся):**

-закрепить умения и навыки обучающихся анализировать рынок недвижимости;

**Развивающие:**

-развивать самостоятельность проводить анализ рынка недвижимости.

**Воспитательные:**

- развивать способности к сотрудничеству, общению, работе в группе.

**Формируемые компетенции:**

– профессиональные:

ПК 1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

– общие:

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

**Требования к умениям (практическому опыту):**

Должен уметь:

- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах.

**Междисциплинарные связи:**

- «Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Основы менеджмента и маркетинга», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

**Технологии обучения:** традиционная, профессионально ориентированная.

**Методы и приемы обучения:** интерактивные методы – работа в малых группах

**Средства обучения:**

1. Калькуляторы

2.Гражданский кодекс Российской Федерации.

3.Земельный кодекс Российской Федерации.

4.Налоговый кодекс Российской Федерации

5.Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.

6.Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998. ФЗ № 135-ФЗ.

7. «Об утверждении правил государственной кадастровой оценки земель».

Информационно-аналитический бюллетень «Оценка в Российской Федерации».

8. Постановление Правительства Российской Федерации №519 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности».

### **Ход занятия.**

#### **1. Организационный момент**

- приветствие;
- проверка присутствующих и готовности обучающихся к проведению занятий;
- проверка готовности аудитории;
- сообщение целей курса, формулирование цели занятия совместно с обучающимися.

#### **2. Мотивация изучения МДК Оценка недвижимого имущества**

#### **3. Выполнение ситуационных заданий.**

##### **Задание 1.**

**Время выполнения – 70 мин.**

Представьте графически и опишите процесс достижения рыночного равновесия на рынке недвижимости. Каким образом данная модель влияет на управление портфелем недвижимости?

##### **Задание 2.**

**Время выполнения – 20 мин.**

Сформулируйте особенности инвестиций в объекты недвижимости.

##### **Задание 3.**

**Время выполнения – 20 мин.**

Дайте сравнительную характеристику инвестиционной привлекательности недвижимости для профессиональных и институциональных инвесторов.

##### **Задание 4.**

**Время выполнения – 70 мин.**

Изучите последние результаты анализа рынка жилой или коммерческой недвижимости, представленные в периодических изданиях. Выделите основные этапы проведения анализа рынка недвижимости. Какие ключевые факторы спроса и предложения влияют на рассматриваемый сегмент рынка в настоящее время?

#### **4. Вопросы для закрепления изученного материала:**

1. Определите взаимосвязь направлений использования анализа рынка недвижимости.
2. Перечислите задачи и этапы анализа рынка недвижимости.
3. Назовите показатели (индикаторы) рынка недвижимости.
4. Что необходимо для создания системы мониторинга рынка недвижимости.

#### **5. Подведение итогов занятия (анализ и оценка успешности достижения цели, результативность занятия и рефлексия)**

#### **6. Задание на дом, инструктаж по его выполнению.**

1. Изучить уч. материал по учебнику Коланьков С.В. с.89-99

2. Проработать конспект лекции и Интернет источники

Список литературы (для преподавателя):

Коланьков С.В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебник/

Коланьков С.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019.— 444 с.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №4

**Специальность: 21.02.05 земельно-имущественные отношения**

**Преподаватель: Демидова Е.Б.**

**МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества**

**Наименование раздела:** Раздел 1. Основные понятия оценки недвижимого имущества. Тема 1.3. Регулирование оценочной деятельности

**Тема занятия:** Решение ситуационных задач по определению права собственности на недвижимое имущество.

**Цель занятия:** овладение практическими навыками решения ситуационных задач по определению права собственности на недвижимое имущество

**Задачи занятия:**

**Образовательные (обучающиеся):**

-закрепить умения и навыки обучающихся по определению права собственности на недвижимое имущество.

**Развивающие:**

-развивать самостоятельность определения права собственности на недвижимое имущество.

**Воспитательные:**

- развивать способности к сотрудничеству, общению, работе в группе.

**Формируемые компетенции:**

– профессиональные:

ПК 1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

– общие:

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

**Требования к умениям (практическому опыту):**

Должен уметь:

- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах.

**Междисциплинарные связи:**

- «Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Основы менеджмента и маркетинга», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

**Технологии обучения:** традиционная, профессионально ориентированная.

**Методы и приемы обучения:** интерактивные методы – работа в малых группах

**Средства обучения:**

1. Калькуляторы
- 2.Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 3.Земельный кодекс Российской Федерации.
- 4.Налоговый кодекс Российской Федерации
- 5.Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.
- 6.Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от

29.07.1998. ФЗ № 135-ФЗ.

7. «Об утверждении правил государственной кадастровой оценки земель».

Информационно-аналитический бюллетень «Оценка в Российской Федерации».

8. Постановление Правительства Российской Федерации №519 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности».

### **Ход занятия.**

#### **1. Организационный момент**

- приветствие;
- проверка присутствующих и готовности обучающихся к проведению занятий;
- проверка готовности аудитории;
- сообщение целей курса, формулирование цели занятия совместно с обучающимися.

#### **2. Мотивация изучения МДК Оценка недвижимого имущества**

#### **3. Выполнение ситуационных заданий.**

##### **Задание 1.**

**Время выполнения –45 мин.**

Ветви плодоносящего дерева, растущего на участке Иванова И.И., нависают над участком Петрова П.П. и падают на этот участок.

Вопросы: На каком расстоянии от межи можно сажать дерево? Кому принадлежат упавшие плоды? Что такое земельный сервитут?

##### **Задание 2.**

**Время выполнения -45 мин.**

Два брата по наследству получили домовладение (дом и пристройка к нему). И разделили его, один получил пристройку, другой – дом, который огородил забором, закрыв проход к пристройке.

Вопросы: Вправе ли собственник огородить свой дом? Страдают ли интересы обладателя пристройки? Какой выход из данной ситуации?

##### **Задание 3.**

**Время выполнения – 45 мин.**

(по теме «Право хозяйственного ведения (общественное объединение) Одна из религиозных организаций, признанная юридическим лицом, решила учредить подсобное предприятие по производству предметов, необходимых для похорон по церковному обряду. В учредительных документах предусматривалось выделение церковного имущества в хозяйственное ведение предприятия и отчисление части прибыли на нужды учредителя. Нотариус отказался заверять учредительные документы, ссылаясь на то, что действующее законодательство допускает закрепление в хозяйственное ведение лишь государственное имущество и предложил религиозной организации избрать иную организационно-правовую деятельность коммерческой деятельности, необходимой для выполнения уставных задач.

Вопрос: Прав ли нотариус?

##### **Задание 4.**

**Время выполнения – 45 мин.**

(по теме «Право хозяйственного ведения») За ремонтно-строительной организацией (далее – предприятие) на праве хозяйственного ведения было

закреплено здание общежития. В декабре 2012 г. предприятие выступило в качестве одного из учредителей ЗАО и в качестве вклада внесло в уставной капитал здание общежития. Учредительные документы были нотариально удостоверены. Здание же общежития было передано с баланса предприятия на баланс ЗАО. Госкомимущество вынес решение о преобразовании предприятия в ОАО и включение в уставной капитал создаваемого акционерного общества всего имущества, закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения. При инвентаризации было установлено, что в перечне имущества, закрепленного за предприятием, отсутствует здание общежития.

Возник вопрос о правовом режиме здания общежития.

#### **4. Вопросы для закрепления изученного материала:**

1. Что такое право собственности на недвижимое имущество
2. Что такое право владения недвижимым имуществом?
3. Что такое право пользования недвижимым имуществом?
4. Что такое право распоряжения недвижимым имуществом?

#### **5. Подведение итогов занятия (анализ и оценка успешности достижения цели, результативность занятия и рефлексия)**

#### **6. Задание на дом, инструктаж по его выполнению.**

1. Изучить уч. материал по учебнику Касьяненко Т.Г. с.42-80
2. Проработать конспект лекции и Интернет источники

Список литературы (для преподавателя):

Оценка недвижимого имущества учебник / Т.Г. Касьяненко[Текст]. — Москва : КноРус, 2019. — 397 с. — СПО. — ISBN 978-5-406-0672



## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №5

**Специальность: 21.02.05 земельно-имущественные отношения**

**Преподаватель: Демидова Е.Б.**

**МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества**

**Наименование раздела:** Раздел 1. Основные понятия оценки недвижимого имущества. Тема 1.4 Информационное обеспечение при оценке недвижимости

**Тема занятия:** Определение количественных и качественных характеристик объекта оценки

**Цель занятия:** овладение практическими навыками решения ситуационных задач по определению количественных и качественных характеристик объекта оценки

**Задачи занятия:**

**Образовательные (обучающиеся):**

-закрепить умения и навыки обучающихся по определению количественных и качественных характеристик объекта оценки

**Развивающие:**

-развивать самостоятельность определения количественных и качественных характеристик объекта оценки

**Воспитательные:**

- развивать способности к сотрудничеству, общению, работе в группе.

**Формируемые компетенции:**

– профессиональные:

ПК 1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

– общие:

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

**Требования к умениям (практическому опыту):**

Должен уметь:

- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах.

**Междисциплинарные связи:**

- «Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Основы менеджмента и маркетинга», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

**Технологии обучения:** традиционная, профессионально ориентированная.

**Методы и приемы обучения:** интерактивные методы – работа в малых группах

**Средства обучения:**

1. Калькуляторы
- 2.Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 3.Земельный кодекс Российской Федерации.
- 4.Налоговый кодекс Российской Федерации
- 5.Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.
- 6.Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от

29.07.1998. ФЗ № 135-ФЗ.

7. «Об утверждении правил государственной кадастровой оценки земель».

Информационно-аналитический бюллетень «Оценка в Российской Федерации».

8. Постановление Правительства Российской Федерации №519 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности».

### **Ход занятия.**

#### **1. Организационный момент**

- приветствие;
- проверка присутствующих и готовности обучающихся к проведению занятий;
- проверка готовности аудитории;
- сообщение целей курса, формулирование цели занятия совместно с обучающимися.

#### **2. Мотивация изучения МДК Оценка недвижимого имущества**

#### **3. Выполнение ситуационных заданий.**

##### **Задание 1.**

**Время выполнения – 90 мин.**

Требуется определить рыночную арендную плату (арендный платеж) за объект аренды исходя из следующих условий аренды.

Срок аренды – 1 год. Платежный период 1 год. Арендная плата выплачивается авансом.

В данном, самом простом примере, объектом оценки должно быть право пользования объектом аренды в течение 1 года. Определению подлежит рыночная стоимость указанного имущественного права.

##### **Задание 2.**

**Время выполнения – 90 мин.**

Срок аренды – 10 лет. Платежный период 1 год. По условиям договора не чаще одного раза в год ставка может быть пересмотрена по инициативе любой из сторон. Арендная плата выплачивается авансом, в начале каждого платежного периода.

Отличие данного примера от предыдущего в том, что срок действия арендной ставки (1 год) меньше срока аренды (10 лет). Формально права пользования объектом аренды передаются на 10 лет, однако фактически стороны договорились лишь о передаче указанных имущественных прав только лишь на 1 год. Это следует из того, что по истечении срока действия арендной ставки стороны могут не прийти к соглашению относительно будущего размера арендной платы, т.к. подобная договоренность носит исключительно добровольный характер. В случае, если стороны не придут к соглашению, договор будет расторгнут.

Это значит, что подобная задача для решения должна быть сведена к предыдущей – оценщику следует рассчитать арендную плату для следующих условий аренды: срок аренды – 1 год, платежный период 1 год, арендная плата выплачивается авансом. Объектом оценки должно быть право пользования объектом аренды в течение 1 года. Определению подлежит рыночная стоимость указанного имущественного права.

##### **Задание 3.**

**Время выполнения – 90 мин.**

Срок аренды – 10 лет. Платежный период 1 год. По условиям договора ставка аренды фиксируется на весь срок аренды. Арендная плата выплачивается авансом, в начале каждого платежного периода.

Данный пример наиболее сложен юридически и теоретически. Формально можно было бы считать, что объектом оценки может быть право пользования объектом аренды в течение 10 лет. Однако при этом следует учесть два обстоятельства:

(1) Арендодатель и арендатор изначально находятся в неравных условиях с точки зрения возможности неисполнения ими своих обязательств по договору. Если последний может просто прекратить свое существование (преднамеренно или нет уже второй вопрос), то возможностей у арендодателя не исполнить свои обязательства по договору практически отсутствуют. То же банкротство с последующим переходом права собственности на объект недвижимости приведет лишь к изменению стороны в договоре (ст. 617 ГК РФ). Это означает, что если рыночные условия аренды окажутся лучше контрактных (рыночная ставка ниже, чем контрактная), арендатор будет иметь возможность отказаться от исполнения своих обязательств по договору. В то же время, если рыночные условия будут хуже контрактных (рыночные ставки будут выше), то арендодатель будет вынужден с этим мириться и фактически терять доход, который мог бы в ином случае получить.

(2) Рыночная стоимость – единовременно уплачиваемая величина на дату оценки, т.е. результатом отчета будет единая величина стоимости указанного права, называемую иногда «капитализированной арендной платой за 10 лет вперед». Таким образом, если требуется найти именно размер ежегодного платежа, то в задании на оценку должно быть указано, что помимо рыночной стоимости указанного права требуется указать размер эквивалентного этой стоимости годового платежа (т.е. задать условия финансирования сделки).

Вторым, более гибким способом, будет свести и эту задачу к условиям примера № 1, сделав соответствующую поправку на то, что арендатор после окончания очередного платежного периода будет иметь возможность (если сочтет нужным) продолжать пользоваться объектом аренды на тех же условиях.

Следует отметить, что рынок редко фиксирует, если фиксирует вообще, сделки подобного рода. Получить с рынка напрямую данные о стоимости подобного права сроком на 10 лет (размер капитализированной арендной платы) сегодня не представляется возможным. Рынок фиксирует стоимость подобного права сроком на 1 год (максимум – на 2-3) и сроком «навсегда» (рыночная стоимость).

Это значит, что подобная задача для решения может быть сведена к первой.

Объектом оценки должно быть право пользования объектом аренды в течение 1 года с учетом права арендатора на продолжение аренды на тех же условиях.

Определению подлежит рыночная стоимость указанного имущественного права.

#### Выводы

Таким образом, для целей оценки арендной платы договор аренды можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав — пользования и владения или только пользования на один платежный период с одновременной передачей арендатору права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит

посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы.

Т.е. за каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период).

Тогда арендную плату следует трактовать как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно ставка арендной платы — это цена права пользования и владения единицей площади объекта аренды в течение определенного срока. В такой трактовке арендная плата является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды.

Т.е. объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

#### **План выполнения заданий.**

1) Адрес объекта аренды (или другие характеристики местоположения, однозначно идентифицирующие объект аренды):

Индекс, название населенного пункта, район, улица, номер дома, этаж, номер помещения.

2) Вид объекта аренды: Встроенное помещение.

3) Цели и задачи оценки: Определение рыночно обоснованной арендной платы за объект аренды в целях предоставления его в аренду.

4) Вид определяемой стоимости: Рыночная.

5) Дата проведения оценки (дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки): « » 20 г.

6) Объект оценки и оцениваемые права:

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или настоящим заданием на оценку. Качество оцениваемых прав уточнить по результатам дополнительных запросов.

7) Характеристики объекта аренды:

Уточнить по результатам дополнительных запросов.

8) Собственник (балансодержатель) Объекта недвижимости:

Собственность РФ. Балансодержатель:

9) Балансовая стоимость объекта оценки:

Объект не имеет балансовой стоимости.

Балансовая стоимость объекта аренды -

10) Особые условия.

Следующие условия должны быть учтены при оценке, если иное прямо не указано в предыдущем разделе.

1. Определение рыночной арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».

2. Рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал

бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна отражать эти отличия.

3. Арендная плата определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

4. В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.

#### **4. Вопросы для закрепления изученного материала:**

1. Что относится макроэкономическим данным в оценке недвижимости?
2. Что такое конъюнктура и перспектива развития рынка недвижимости?
3. Какая бывает информация, используемая в оценке недвижимости?

#### **5. Подведение итогов занятия (анализ и оценка успешности достижения цели, результативность занятия и рефлексия)**

#### **6. Задание на дом, инструктаж по его выполнению.**

1. Изучить уч. материал по учебнику Касьяненко Т.Г. с.42-80
2. Проработать конспект лекции и Интернет источники

Список литературы (для преподавателя):

Оценка недвижимого имущества учебник / Т.Г. Касьяненко [Текст]. — Москва : КноРус, 2019. — 397 с. — СПО. — ISBN 978-5-406-0672

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №6

**Специальность: 21.02.05 земельно-имущественные отношения**

**Преподаватель: Демидова Е.Б.**

**МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества**

**Наименование раздела:** Раздел 1. Основные понятия оценки недвижимого имущества. Тема 1.4 Информационное обеспечение при оценке недвижимости

**Тема занятия:** Решение ситуационных задач по осмотру и описанию объекта оценки

**Цель занятия:** овладение практическими навыками решения ситуационных задач по осмотру и описанию объекта оценки

**Задачи занятия:**

**Образовательные (обучающиеся):**

-закрепить умения и навыки обучающихся по осмотру и описанию объекта оценки

**Развивающие:**

-развивать самостоятельность при решении ситуационных задач по осмотру и описанию объекта оценки

**Воспитательные:**

- развивать способности к сотрудничеству, общению, работе в группе.

**Формируемые компетенции:**

– профессиональные:

ПК 1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

ПК 6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

– общие:

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

**Требования к умениям (практическому опыту):**

Должен уметь:

-оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;

- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах.

**Междисциплинарные связи:**

- «Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика»,

«Основы менеджмента и маркетинга», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

**Технологии обучения:** традиционная, профессионально ориентированная.

**Методы и приемы обучения:** интерактивные методы – работа в малых группах

## **Средства обучения:**

1. Калькуляторы
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998. ФЗ № 135-ФЗ.
7. «Об утверждении правил государственной кадастровой оценки земель». Информационно-аналитический бюллетень «Оценка в Российской Федерации».
8. Постановление Правительства Российской Федерации №519 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности».

## **Ход занятия.**

### **1. Организационный момент**

- приветствие;
- проверка присутствующих и готовности обучающихся к проведению занятий;
- проверка готовности аудитории;
- сообщение целей курса, формулирование цели занятия совместно с обучающимися.

### **2. Мотивация изучения МДК Оценка недвижимого имущества**

### **3. Выполнение ситуационных заданий.**

#### **Задание 1.**

**Время выполнения –450 мин.**

#### **1. В соответствии с данными задания на оценку дайте описание объекта оценки изображенного на рисунке по следующему плану:**

- 1) Описание объекта оценки
- 2) Участок
- 3) Здание
- 4) Помещение
- 5) Сведения о доходах, в случае, если объект сдан в аренду
- 6) Описание местоположения объекта.

#### **2. Изучить подраздел 2 «Общие положения о договоре» и письменно ответить на следующие вопросы:**

- 1) Понятие договора
- 2) Чему должен соответствовать договор?
- 3) Чем различаются возмездный и безвозмездный договор?
- 4) Действие договора
- 5) Когда начинается и оканчивается действие договора?
- 6) Существенные условия договора
- 7) Момент заключения договора
- 8) Форма договора
- 9) Основания изменения и расторжения договора

#### **3. Составить договор на оценку объекта оценки, включив в него следующее:**

- 1) Название вида документа (Договор);

- 2) Дата;
- 3) Место составления или издания;
- 4) Заглавие к тексту (вид договора);
- 5) Преамбула (наименование сторон, которые заключают договор, должности, фамилии, инициалы особ, которые подписывают договор и обозначение их полномочий);
- 6) Предмет договора;
- 7) Права и обязанности сторон;
- 8) Особые условия;
- 9) Ответственность за неисполнение условий договора;
- 10) Порядок разрешения споров;
- 11) Срок действия договора;
- 12) Прочие условия;
- 13) Подписи и печати сторон.

**4. Составить техническое задание на оценку, включив в него следующее:**

Название документа (техническое задание);

Преамбула (наименование сторон, которые составляют задание, должности, фамилии, инициалы особ, которые составляют задание и обозначение их полномочий, основание для составления технического задания (номер, дата договора));

Объект оценки;

Цель оценки;

Вид определяемой стоимости;

Дата оценки;

Сведения об объекте оценки;

Требования к проведению оценки;

Требования к отчету об оценке;

Заключительные положения;

Подписи сторон.



**ДОГОВОР**  
**Оценки объекта оценки**

N \_\_\_\_\_ г.

"\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

ООО \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое - Заказчик, с одной стороны, и  
\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании  
\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемая - Оценщик, с другой 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 действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли 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 в связи с ним и его толкованием, будут, по возможности, улаживаться Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия передаются на рассмотрение в арбитражный суд по месту нахождения Заказчика.

**7. Заключительные положения**

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

7.2. Любое уведомление или сообщение, которое должно быть совершено 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:

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ  
НА ОЦЕНКУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

ООО \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое - Заказчик, с одной стороны, и  
\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании  
\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемая - Оценщик, с другой 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: \_\_\_\_\_

### **Задание на оценку**

Объект оценки 2-комнатная квартира, общей площадью 42 кв. м.

Адрес: Ставропольский край, г. Ставрополь, Строителей пр., д.30, кв. 41

Текущее функциональное использование в соответствии с разрешенным использованием.

Собственник объекта: Белкин Андрей Владимирович

Оцениваемые права: Право собственности

Вид определяемой стоимости Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Цель оценки: Определение вероятной стоимости объекта оценки

Назначение оценки: Определение цены купли-продажи квартиры

Дата оценки:

Дата осмотра:

Дата составления отчета:

Основание для проведения оценки

Договор на оценку от 10 октября 2011 года.

В соответствии с заданием на оценку провести осмотр и описание объекта недвижимости.

### **4. Вопросы для закрепления изученного материала:**

1. Что представляет собой внутренняя информация об объекте недвижимости.
2. Источники внутренней информации.
3. Перед началом осмотра с какой информацией об объекте следует ознакомиться?
4. На что следует обратить внимание при осмотре объекта недвижимости?
5. В чем состоит основная задача оценщика при осмотре оцениваемого объекта?

### **5. Подведение итогов занятия (анализ и оценка успешности достижения цели, результативность занятия и рефлексия)**

### **6. Задание на дом, инструктаж по его выполнению.**

1. Изучить уч. материал по учебнику Касьяненко Т.Г. с.42-80

2. Проработать конспект лекции и Интернет источники

Список литературы (для преподавателя):

Оценка недвижимого имущества учебник / Т.Г. Касьяненко[Текст]. — Москва : КноРус, 2019. — 397 с. — СПО. — ISBN 978-5-406-0672

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №7

**Специальность: 21.02.05 земельно-имущественные отношения**

**Преподаватель: Демидова Е.Б.**

**МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества**

**Наименование раздела:** Раздел 1. Основные понятия оценки недвижимого имущества. Тема 1.5. Временная оценка денежных потоков

**Тема занятия:** Определение функций временной оценки денежных потоков в решении практических задач

**Цель занятия:** овладение практическими навыками решения ситуационных задач по определению функций временной оценки денежных потоков

**Задачи занятия:**

**Образовательные (обучающиеся):**

-закрепить умения и навыки обучающихся по определению функций временной оценки денежных потоков

**Развивающие:**

-развивать самостоятельность при решении ситуационных задач по определению функций временной оценки денежных потоков

**Воспитательные:**

- развивать способности к сотрудничеству, общению, работе в группе.

**Формируемые компетенции:**

– профессиональные:

ПК 1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

– общие:

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

**Требования к умениям (практическому опыту):**

Должен уметь:

-производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества.

**Междисциплинарные связи:**

-«Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Основы менеджмента и маркетинга», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

**Технологии обучения:** традиционная, профессионально ориентированная.

**Методы и приемы обучения:** интерактивные методы – работа в малых группах

**Средства обучения:**

1. Калькуляторы
- 2.Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 3.Земельный кодекс Российской Федерации.
- 4.Налоговый кодекс Российской Федерации
- 5.Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.

6.Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998. ФЗ № 135-ФЗ.

7. «Об утверждении правил государственной кадастровой оценки земель».

Информационно-аналитический бюллетень «Оценка в Российской Федерации».

8.Постановление Правительства Российской Федерации №519 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности».

### **Ход занятия.**

#### **1. Организационный момент**

- приветствие;

-проверка присутствующих и готовности обучающихся к проведению занятий;

- проверка готовности аудитории;

-сообщение целей курса, формулирование цели занятия совместно с обучающимися.

#### **2. Мотивация изучения МДК Оценка недвижимого имущества**

#### **3. Выполнение ситуационных заданий.**

##### **Задание 1.**

**Время выполнения – 20 мин.**

##### **Функция 1.**

##### **Задание 1.**

**Время выполнения –20 мин.**

Какова будущая стоимость 1 000 руб., вложенных под 13% годовых на 5 лет при ежегодном начислении процента?

##### **Задание 2.**

**Время выполнения – 20 мин.**

Какова будущая стоимость 1 000 дол., вложенных под 8% годовых на 12 месяцев при ежемесячном начислении?

##### **Задание 3.**

**Время выполнения – 20 мин.**

Какова будущая стоимость 2 000 руб., вложенных под 13% годовых на 18 месяцев при ежемесячном накоплении?

##### **2 функция**

##### **Задание 4.**

**Время выполнения –20 мин.**

Ежемесячные платежи по аренде поступают вначале каждого месяца в размере 8000 руб. Приемлемая годовая ставка дисконта 15%. Какова будущая стоимость платежей к концу 5 месяца?

##### **Задание 5.**

**Время выполнения –20 мин.**

Ежемесячные платежи по аренде поступают в начале каждого месяца в размере 100 дол.. Приемлемая годовая ставка процента – 8%. Какова будущая стоимость платежей к концу 6 месяца?

##### **Задание 6.**

**Время выполнения –20 мин.**

Ежемесячные платежи по аренде поступают в конце каждого месяца в размере 3500 руб. Приемлемая годовая ставка дисконта 13%. Какова будущая стоимость платежей к концу 10 года?

### **3 функция**

#### **Задание 7.**

**Время выполнения –20 мин.**

Открыт депозитный счет под 12% годовых с ежемесячным начислением процентов на ребенка 17 лет. Родители планируют к совершеннолетию (18 лет), тог есть через год, иметь на счете 2000 руб. Какую сумму им следует вносить на счет в начале каждого месяца

#### **Задание 8.**

**Время выполнения –20 мин.**

Вы решили купить дачу (6 соток и дом 3\*4) в районе с. Шумейка. Сегодня она стоит 96 000 руб. Так как таких денег у Вас нет, есть единственный способ накопить деньги – положить их в банк. Банк предлагает 15% годовых. Вам бы хотелось осуществить покупку уже через год. Какую сумму следует вносить в конце каждого месяца на счет, чтобы через год иметь достаточно средств на покупку дачи?

#### **Задание 9.**

**Время выполнения –20 мин.**

Ипотечный кредит в 50 000 дол. Предусматривает периодическую выплату только одних процентов. Однако через 3 года должна быть единовременно погашена вся основная сумма кредита. Господин Д., заемщик, хочет в начале каждого месяца вносить в специальный фонд, приносящий процент, определенную сумму с тем, чтобы иметь возможность через три года погасить долг. На эти вложения в фонде начисляется ежегодно 9%. Какую сумму должен ежегодно господин Д вносить в фонд погашения кредита

### **4 функция**

#### **Задание 10.**

**Время выполнения –20 мин.**

Рассчитать величину приведенного денежного потока: 1 год – 12 000 руб., 2 год – 15 000 руб., 3 год – 9 000 руб., 4 год – 25 000 руб. Приемлемая ставка дисконта – 12 %

#### **Задание 11.**

**Время выполнения –20 мин.**

Риэлтр на основе анализа рынка недвижимости делает вывод о том, что некий особняк с участком земли может быть продан по цене 60 000 дол. через 3 года. Он привык получать не менее 9 % годовых. Какая максимальная цена должна быть уплачена за объект сегодня, чтобы получить доход по желаемой ставке?

#### **Задание 12.**

**Время выполнения –20 мин.**

Земельный спекулянт полагает, что сможет через 4 года продать застройщику земельный массив площадью 100 га по цене 10 000 дол за га. Если не брать в расчет издержки по владению и продаже, то какая цена в денежном выражении, оплаченная сегодня, позволит спекулянту получить накапливаемый ежегодный доход в 12%?

### **5 функция**

### **Задание 13.**

**Время выполнения –20 мин.**

Ежемесячные платежи по аренде поступают в конце каждого месяца в размере 5 000 руб. Приемлемая ставка дисконта – 15%. Какова текущая стоимость платежей за 8 лет?

### **Задание 14.**

**Время выполнения –20 мин.**

Ежемесячные платежи по аренде поступают в конце каждого месяца в размере 100 дол. Приемлемая ставка дисконта – 10%. Какова текущая стоимость платежей за 7 лет?

### **Задание 15.**

**Время выполнения –20 мин.**

Вы уезжаете за границу на два года и сдаете свою квартиру за 200 дол в месяц, идущих на ваш счет авансовыми платежами под 15% годовых. Какова текущая стоимость такой аренды?

### **Задание 16.**

**Время выполнения –20 мин.**

Вы уезжаете за границу на четыре года и сдаете свою квартиру за 250 дол в месяц, идущих на ваш счет авансовыми платежами под 14% годовых. Какова текущая стоимость такой аренды?

### **6 функция**

### **Задание 17.**

**Время выполнения –20 мин.**

Кредит в сумме 5 000 дол. Выдан на 6 лет под 11% годовых при условии ежемесячного взноса. Какова величина ежемесячного взноса в погашение кредита?

### **Задание 18.**

**Время выполнения –20 мин.**

Кредит в сумме 25 000 дол. Выдан на 9 лет под 16% годовых при условии ежемесячного взноса. Какова величина ежегодного взноса в погашение кредита в условиях авансового аннуитета?

### **4.Вопросы для закрепления изученного материала:**

- 1.Какой формулой определяется «Периодический взнос на погашение кредита».
2. Какой формулой определяется «Будущая стоимость аннуитета»
3. Какой формулой определяется «Периодический взнос на накопление фонда».

1. Функции временной оценки денежных потоков
2. «Сложный процент»
3. «Дисконтирование»
4. «Текущая стоимость аннуитета»

### **5.Подведение итогов занятия (анализ и оценка успешности достижения цели, результативность занятия и рефлексия)**

### **6. Задание на дом, инструктаж по его выполнению.**

- 1.Изучить уч. материал по учебнику Касьяненко Т.Г. с.340-346
2. Проработать конспект лекции и Интернет источники

Список литературы (для преподавателя):

Оценка недвижимого имущества учебник / Т.Г. Касьяненко[Текст]. — Москва : КноРус, 2019. — 397 с. — СПО. — ISBN 978-5-406-0672

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №8

**Специальность: 21.02.05 земельно-имущественные отношения**

**Преподаватель: Демидова Е.Б.**

**МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества**

**Наименование раздела: Раздел 2. Подходы и методы оценки недвижимости.**

**Тема 2.1. Доходный подход к оценке недвижимости**

**Тема занятия: Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.**

**Цель занятия: овладение практическими навыками решения ситуационных задач по определению коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат**

**Задачи занятия:**

**Образовательные (обучающиеся):**

-закрепить умения и навыки обучающихся по определению коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

**Развивающие:**

-развивать самостоятельность при решении ситуационных задач по определению коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

**Воспитательные:**

- развивать способности к сотрудничеству, общению, работе в группе.

**Формируемые компетенции:**

– профессиональные:

ПК 1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 2. Производить расчеты, по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

ПК 6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

– общие:

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

**Требования к умениям (практическому опыту):**

Должен уметь:

-производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества.

**Междисциплинарные связи:**

-«Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Основы менеджмента и маркетинга», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

**Технологии обучения: традиционная, профессионально ориентированная.**



**Методы и приемы обучения:** интерактивные методы – работа в малых группах

**Средства обучения:**

1. Калькуляторы
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998. ФЗ № 135-ФЗ.
7. «Об утверждении правил государственной кадастровой оценки земель». Информационно-аналитический бюллетень «Оценка в Российской Федерации».
8. Постановление Правительства Российской Федерации №519 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности».

### **Ход занятия.**

#### **1. Организационный момент**

- приветствие;
- проверка присутствующих и готовности обучающихся к проведению занятий;
- проверка готовности аудитории;
- сообщение целей курса, формулирование цели занятия совместно с обучающимися.

#### **2. Мотивация изучения МДК Оценка недвижимого имущества**

#### **3. Выполнение ситуационных заданий.**

##### **Задание 1.**

**Время выполнения – 20 мин.**

Оптовый рынок площадью в 4 га куплен за  $120 \cdot X$  млн. у.е. и приносит ежемесячный доход по  $50 \cdot X$  у.е. с каждого квадратного метра. Определить коэффициент капитализации.

##### **Задание 2.**

**Время выполнения – 20 мин.**

Оптовый рынок площадью в 4 га куплен за  $250 \cdot X$  млн. у.е. и приносит ежемесячный доход по  $100 \cdot X$  у.е. с каждого квадратного метра. Определить коэффициент капитализации.

##### **Задание 3.**

**Время выполнения – 20 мин.**

Актив, приносящий доход по ставке 12 % годовых, будет продан через 4 года за 80 % его нынешней стоимости. Рассчитайте коэффициент капитализации при условии прямолинейного возврата инвестиций.

##### **Задание 4.**

**Время выполнения – 20 мин.**

Рассчитайте коэффициент капитализации для аннуитетного возмещения капитала при прогнозируемом снижении стоимости актива за 5 лет до 20%. Ставка дохода – 12%

##### **Задание 5.**

**Время выполнения – 20 мин.**

Инвестиции в объект недвижимости составляют  $50\,000 * X$  долл. Рыночная стоимость участка земли  $10\,000 * X$  долл. Ожидаемая ставка процента 11%. Здание полностью изнашивается за 10 лет. Рассчитайте коэффициент капитализации для всей собственности при условии прямолинейного возврата инвестиций (метод Ринга).

#### **Задание 6.**

**Время выполнения – 20 мин.**

Инвестор планирует получение 20% дохода свои инвестиции в объект недвижимости. Для финансирования сделки имеется возможность получить кредит, равный 80% стоимости этого объекта недвижимости, под 12% годовых. Определите ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости при условии, что чистый операционный доход от него составляет  $50\,000 * X$  д.е., 2 года.

#### **Задание 7.**

**Время выполнения – 20 мин.**

Инвестируется  $20\,000 * X$  д.е. в проект, который будет приносить в течении 10 лет чистый годовой доход в размере  $2\,000 * X$  д.е. и в конце 10-го года будет продан за  $60\,000 * X$  д.е. Определите чистую приведенную стоимость данного проекта при ставке 12% годовых.

#### **Задание 8.**

**Время выполнения – 20 мин.**

Актив, приносящий доход по ставке 15% годовых будет продан через 5 лет за 50% его нынешней стоимости. Рассчитайте коэффициент капитализации при условии прямолинейного возврата инвестиций (метод Ринга).

#### **Задание 9.**

**Время выполнения – 20 мин.**

Актив, приносящий доход по ставке 9 % годовых будет продан через 10 лет за 40 % его нынешней стоимости. Рассчитайте коэффициент капитализации при условии аннуитетного возврата инвестиций (метод Инвуда).

#### **4. Вопросы для закрепления изученного материала:**

1. Как определяется рыночная арендная ставка.
2. Что такое операционные расходы.
3. Что такое безрисковая ставка доходности.
4. Как определяется действительный валовой доход.

#### **5. Подведение итогов занятия (анализ и оценка успешности достижения цели, результативность занятия и рефлексия)**

#### **6. Задание на дом, инструктаж по его выполнению.**

1. Изучить уч. материал по учебнику Касьяненко Т.Г. с. 346-353
2. Проработать конспект лекции и Интернет источники

Список литературы (для преподавателя):

Оценка недвижимого имущества учебник / Т.Г. Касьяненко [Текст]. — Москва : КноРус, 2019. — 397 с. — СПО. — ISBN 978-5-406-0672

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №9

**Специальность: 21.02.05 земельно-имущественные отношения**

**Преподаватель: Демидова Е.Б.**

**МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества**

**Наименование раздела: Раздел 2. Подходы и методы оценки недвижимости.**

**Тема 2.1. Доходный подход к оценке недвижимости**

**Тема занятия: Определение стоимости объекта недвижимости в соответствии с методом дисконтированных потоков (доходов)**

**Цель занятия: овладение практическими навыками решения ситуационных задач по определению стоимости объекта недвижимости в соответствии с методом дисконтированных потоков (доходов)**

**Задачи занятия:**

**Образовательные (обучающиеся):**

-закрепить умения и навыки обучающихся по определению стоимости объекта недвижимости в соответствии с методом дисконтированных потоков (доходов)

**Развивающие:**

-развивать самостоятельность при решении ситуационных задач по определению стоимости объекта недвижимости в соответствии с методом дисконтированных потоков (доходов)

**Воспитательные:**

- развивать способности к сотрудничеству, общению, работе в группе.

**Формируемые компетенции:**

– профессиональные:

ПК 1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 2. Производить расчеты, по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

ПК 6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

– общие:

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

**Требования к умениям (практическому опыту):**

Должен уметь:

-производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества.

**Междисциплинарные связи:**

-«Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Основы менеджмента и маркетинга», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

**Технологии обучения:** традиционная, профессионально ориентированная.

**Методы и приемы обучения:** интерактивные методы – работа в малых группах

**Средства обучения:**

1. Калькуляторы

2. Гражданский кодекс Российской Федерации.

3. Земельный кодекс Российской Федерации.

4. Налоговый кодекс Российской Федерации

5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.

6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998. ФЗ № 135-ФЗ.

7. «Об утверждении правил государственной кадастровой оценки земель».

Информационно-аналитический бюллетень «Оценка в Российской Федерации».

8. Постановление Правительства Российской Федерации №519 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности».

### **Ход занятия.**

#### **1. Организационный момент**

- приветствие;

- проверка присутствующих и готовности обучающихся к проведению занятий;

- проверка готовности аудитории;

- сообщение целей курса, формулирование цели занятия совместно с обучающимися.

#### **2. Мотивация изучения МДК Оценка недвижимого имущества**

#### **3. Выполнение ситуационных заданий.**

##### **Задание 1.**

**Время выполнения – 25 мин.**

Рассчитать величину приведенного денежного потока: 1 год – 12 000 руб., 2 год – 15 000 руб., 3 год – 9 000 руб., 4 год – 25 000 руб. Приемлемая ставка дисконта – 12 %

##### **Задание 2.**

**Время выполнения – 30 мин.**

Риелтор на основе анализа рынка недвижимости делает вывод о том, что некий особняк с участком земли может быть продан по цене 60 000 дол. через 3 года. Он привык получать не менее 9 % годовых. Какая максимальная цена должна быть уплачена за объект сегодня, чтобы получить доход по желаемой ставке?

##### **Задание 3.**

**Время выполнения – 25 мин.**

Земельный спекулянт полагает, что сможет через 4 года продать застройщику земельный массив площадью 100 га по цене 10 000 дол за га. Если не брать в расчет издержки по владению и продаже, то какая цена в денежном выражении, оплаченная сегодня, позволит спекулянту получить накапливаемый ежегодный доход в 12%?

##### **Задание 4.**

**Время выполнения – 25 мин.**

Госпожа Браун только что заплатила 100 долларов за опцион на покупку участка земли. Опцион дает ей право через 2 года купить недвижимость за 10 000 дол. Сто

долларов, заплаченные ею за опцион, не будут засчитаны в цене покупки. Сколько сегодня госпожа Браун должна положить в банк, который платит 9% годовых с ежемесячным начислением процента, с тем, чтобы через 2 года на ее счете было 10 000 долларов?

#### **Задание 5.**

**Время выполнения – 25 мин.**

Госпожа Браун только что заплатила 100 долларов за опцион на покупку участка земли. Опцион дает ей право через 3 года купить недвижимость за 18 000 дол. Сто долларов, заплаченные ею за опцион, не будут засчитаны в цене покупки. Сколько сегодня госпожа Браун должна положить в банк, который платит 13% годовых с ежемесячным начислением процента, с тем, чтобы через 3 года на ее счете было 18 000 долларов?

#### **Задание 6.**

**Время выполнения – 25 мин.**

Госпожа Браун только что заплатила 200 долларов за опцион на покупку участка земли. Опцион дает ей право через 4 года купить недвижимость за 18 000 дол. Сто долларов, заплаченные ею за опцион, не будут засчитаны в цене покупки. Сколько сегодня госпожа Браун должна положить в банк, который платит 22% годовых, с тем, чтобы через 4 года на ее счете было 18 000 долларов?

#### **Задание 7.**

**Время выполнения – 25 мин.**

Земельный спекулянт полагает, что сможет через 5 лет продать застройщику земельный массив площадью 115 га по цене 10 500 дол за га. Если не брать в расчет издержки по владению и продаже, то какая цена в денежном выражении, оплаченная сегодня, позволит спекулянту получить накапливаемый ежегодный доход в 20%?

#### **4. Вопросы для закрепления изученного материала:**

1. Что такое ставка дисконтирования?
2. Как определяются ставка дисконтирования?

#### **5. Подведение итогов занятия (анализ и оценка успешности достижения цели, результативность занятия и рефлексия)**

#### **6. Задание на дом, инструктаж по его выполнению.**

1. Изучить уч. материал по учебнику Касьяненко Т.Г. с. 353-368
2. Проработать конспект лекции и Интернет источники

Список литературы (для преподавателя):

Оценка недвижимого имущества учебник / Т.Г. Касьяненко [Текст]. — Москва : КноРус, 2019. — 397 с. — СПО. — ISBN 978-5-406-0672

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №10

**Специальность: 21.02.05 земельно-имущественные отношения**

**Преподаватель: Демидова Е.Б.**

**МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества**

**Наименование раздела: Раздел 2. Подходы и методы оценки недвижимости.**

**Тема 2.1. Доходный подход к оценке недвижимости**

**Тема занятия: Определение стоимости объекта недвижимости в соответствии с методом дисконтированных потоков (доходов)**

**Цель занятия: Решение ситуационных задач по определению стоимости объекта недвижимости доходным подходом.**

**Задачи занятия:**

**Образовательные (обучающиеся):**

-закрепить умения и навыки обучающихся по определению стоимости объекта недвижимости доходным подходом

**Развивающие:**

-развивать самостоятельность при решении ситуационных задач по определению стоимости объекта недвижимости доходным подходом

**Воспитательные:**

- развивать способности к сотрудничеству, общению, работе в группе.

**Формируемые компетенции:**

– профессиональные:

ПК 1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 2. Производить расчеты, по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

ПК 6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

– общие:

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

**Требования к умениям (практическому опыту):**

Должен уметь:

-производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества.

**Междисциплинарные связи:**

- «Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Основы менеджмента и маркетинга», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

**Технологии обучения:** традиционная, профессионально ориентированная.

**Методы и приемы обучения:** интерактивные методы – работа в малых группах

**Средства обучения:**

1. Калькуляторы
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998. ФЗ № 135-ФЗ.
7. «Об утверждении правил государственной кадастровой оценки земель». Информационно-аналитический бюллетень «Оценка в Российской Федерации».
8. Постановление Правительства Российской Федерации №519 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности».

### **Ход занятия.**

#### **1. Организационный момент**

- приветствие;
- проверка присутствующих и готовности обучающихся к проведению занятий;
- проверка готовности аудитории;
- сообщение целей курса, формулирование цели занятия совместно с обучающимися.

#### **2. Мотивация изучения МДК Оценка недвижимого имущества**

#### **3. Выполнение ситуационных заданий.**

##### **Задание 1.**

##### **Время выполнения – 30мин.**

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 2.**

##### **Время выполнения – 40мин.**

Собственнику объекта недвижимости необходимо представить отчет исходя из следующей информации:

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

Определить чистый доход до налогообложения.

##### **Задание 3.**

##### **Время выполнения – 30мин.**

Собственник небольшого магазина пожелал продать свой объект недвижимости и предоставил следующую информацию оценщику:

- 1) Ежемесячный ПВД равен  $8\,500 \cdot X$  дол.
  - 2) Потери при сборе  $300 \cdot X$  дол.
  - 3) Текущие операционные расходы составляют 20% от ДВД
  - 4) Налогообложение и выплата основной суммы долга составляют  $1/5$  часть ДВД
- Определите оценочную стоимость магазина, если коэффициент капитализации составляет 11%.

**Задание 4.**

**Время выполнения – 35мин.**

Площадь сдаваемая в аренду	2 000 кв.м.
Арендная ставка	$170,5 \cdot X$ у.е. за кв.м.
Операционные расходы, возрастающие на 5% ежегодно, без учета расходов по управлению объектом	$53,3 \cdot X$ у.е. за кв.м.
Простой помещения	20% за первый год 5% за второй год
Расходы по управлению	5% от ДВД

Рассчитать ЧОД за 1-й и 2-й год.

**Задание 5.**

**Время выполнения – 45мин.**

Определите ЛНЭИ и стоимость земельного участка, если имеются следующие данные:

Сценарии использования.			
	Жилой многоквартирный дом	Офисное здание	Коммерческое здание, торговля
Площадь возводимых зданий, кв.м.	7 300	8 200	5 800
Стоимость строительства здания дол./кв.м	$500 \cdot X$	$400 \cdot X$	$400 \cdot X$
ЧОД	$1\,500\,000 \cdot X$	$1\,780\,000 \cdot X$	$1\,320\,000 \cdot X$
Коэф. капитализации для зданий	13%	12%	14%
Коэф. капитализации для земли	10%	10%	10%
Стоимость земли			
Стоимость объекта в целом			

Какова общая расчетная стоимость объекта?

**Задание 6.**

**Время выполнения – 30мин.**



Определить стоимость земельного участка. Стоимость строительства равна 500 000\*Х дол. ЧОД по прогнозу оценивается в 120 000\*Х дол. Коэффициент капитализации для земли

#### **Задание 7.**

**Время выполнения – 30 мин.**

Стоимость здания 500 000\*Х дол., коэффициента капитализации для здания – 16%, коэффициента капитализации для земли – 11%, ЧОД – 200 000\*Х дол. Определить стоимость участка земли.

#### **Задание 8.**

**Время выполнения – 30 мин.**

Определите стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общий коэффициент капитализации. Ожидается ЧОД 90 000\*Х у.е. в год. Затраты на создание улучшений составят 400 000\*Х у.е. По мнению оценщика коэффициент капитализации для улучшений и земли составляют 19% и 13% соответственно.

#### **4. Вопросы для закрепления изученного материала:**

1. Что такое доходный подход к оценке недвижимости?

2. Алгоритм расчета оценки недвижимости по доходному подходу

#### **5. Подведение итогов занятия (анализ и оценка успешности достижения цели, результативность занятия и рефлексия)**

#### **6. Задание на дом, инструктаж по его выполнению.**

1. Изучить уч. материал по учебнику Касьяненко Т.Г. с. 353-368

2. Проработать конспект лекции и Интернет источники

Список литературы (для преподавателя):

Оценка недвижимого имущества учебник / Т.Г. Касьяненко [Текст]. — Москва : КноРус, 2019. — 397 с. — СПО. — ISBN 978-5-406-0672

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №11

**Специальность: 21.02.05 земельно-имущественные отношения**

**Преподаватель: Демидова Е.Б.**

**МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества**

**Наименование раздела: Раздел 2. Подходы и методы оценки недвижимости.**

**Тема 2.2. Сравнительный подход**

**Тема занятия: Решение ситуационных задач по определению стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

**Цель занятия: Решение ситуационных задач по определению стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.**

**Задачи занятия:**

**Образовательные (обучающиеся):**

-закрепить умения и навыки обучающихся по определению стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

**Развивающие:**

-развивать самостоятельность при решении ситуационных задач по определению стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

**Воспитательные:**

- развивать способности к сотрудничеству, общению, работе в группе.

**Формируемые компетенции:**

– профессиональные:

ПК 1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 2. Производить расчеты, по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

ПК 6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

– общие:

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

**Требования к умениям (практическому опыту):**

Должен уметь:

-производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества.

**Междисциплинарные связи:**

-«Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Основы менеджмента и маркетинга», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

**Технологии обучения:** традиционная, профессионально ориентированная.

**Методы и приемы обучения:** интерактивные методы – работа в малых группах

**Средства обучения:**

1. Калькуляторы
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998. ФЗ № 135-ФЗ.
7. «Об утверждении правил государственной кадастровой оценки земель». Информационно-аналитический бюллетень «Оценка в Российской Федерации».
8. Постановление Правительства Российской Федерации №519 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности».

### Ход занятия.

#### 1. Организационный момент

- приветствие;
- проверка присутствующих и готовности обучающихся к проведению занятий;
- проверка готовности аудитории;
- сообщение целей курса, формулирование цели занятия совместно с обучающимися.

#### 2. Мотивация изучения МДК Оценка недвижимого имущества

#### 3. Выполнение ситуационных заданий.

##### Задание 1.

**Время выполнения – 90 мин.**

При оценке загородного участка земли площадью 20 соток собрана информация о продаже пяти объектов сравнения. Выполнить корректировки продажных цен и определить рыночную стоимость оцениваемого участка.

Характеристика	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена одной сотки исходная		1100*X	1200* X	1370*X	1450 *X	980 *X
Расстояние от границы города	28	3 5	3 7	20	23	40
Корректировка 1 (1 км +/- 1,5%)						
Инженерное обеспечение	Электричество, газ, вода, канализация	Электричество, вода	Газ	Вода	Электричество, газ, вода, канализация	Электричество
Корректировка 2 (электричество 20%, газ 10%, вода 10%, канализация 10%)						

Степень освоения участка	Освоен	Не освоен	Освоен	Освоен	Не освоен	Освоен
Корректировка 3 (освоен 0%, не освоен 5%)						
Транспортная доступность	45 мин.	1ч 15 мин	1ч 25 мин	30 мин	35 мин	1ч 30 мин
Корректировка 4 (10 мин +/-2%)						
Итого корректировок, %						
Итого корректировок, д.е						
Итоговая цена						

## Задание 2.

Время выполнения – 90 мин.

Оцените стоимость коттеджа с земельным участком на основе данных о сравниваемых продажах, определив денежные корректировки.

Характеристики	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4	Объект 5
Цена		64 000*Х	60 000*Х	62 400*Х	56 000*Х	54 400*Х
Дата продажи		В этом месяце	3 месяца назад	3 месяца назад	6 мес. назад	3 месяца назад
Корректировка на дату продажи						
Местоположение	Чубарово (лучше)	Воробьево	Воробьево	Чубарово	Чубарово	Воробьево
Корректировка на местополож.						
Газ	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть
Корректировка на газ						
Гараж	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка на гараж						
Итоговая корректировка						
Скорректированная цена						

Стоимость объекта составляет - ?

## Задание 3.

**Время выполнения – 30 мин.**

Поставлена задача, оценить однокомнатную квартиру площадью 30 кв.м. с балконом, расположенную недалеко от станции метро на третьем этаже, без лифта. Известно, что средняя стоимость однокомнатной квартиры общей площадью 28 кв.м. с лифтом, без балкона, находящейся на средних этажах (не первый и не последний) и расположенной в 10 мин. Ходьбы пешком до станции метро составляет  $15\,000 * X$  у.е. Дополнительная площадь увеличивает стоимость квартиры на  $300 * X$  у.е. за 1 кв. м.. Наличие лифта оценивается в  $1000 * X$  у.е., близость со станцией метро увеличивает стоимость на 10%, наличие балкона оценивается в  $5\,000 * X$  у. е.

**Задание 4.****Время выполнения – 30 мин.**

Сопоставимый объект был продан за  $100\,000 * X$  у.е. Оцениваемый объект имеет 5 отличий от сопоставимого:

Отличие	Характеристика	Корректировка
1	Уступает	7%
2	Уступает	4%
3	Превосходит	5%
4	Превосходит	6%
5	Превосходит	9%

Оценить объект, считая, что:

- 1) все отличия не имеют взаимного влияния
- 2) все отличия имеют взаимное влияние

**Задание 5.****Время выполнения – 30 мин.**

Известна величина годовой рыночной арендной платы для оцениваемого объекта недвижимости –  $20\,000 * X$  у.е. Оценщик располагает следующей рыночной информацией:

Аналог	Цена продажи, у.е.	Годовая арендная плата
1	$288\,000 * X$	$24\,000 * X$
2	$310\,500 * X$	$27\,000 * X$
3	$198\,000 * X$	$18\,000 * X$
4	$230\,000 * X$	$23\,000 * X$
5	$178\,000 * X$	$17\,000 * X$

Определить МВР

Определить стоимость объекта оценки

**Задание 6.****Время выполнения – 40 мин.**

	Сравниваемый объект	Корректировки на независимой основе (сложить)	Корректировки на кумулятивной основе (перемножить)
Цена	$50\,000 * X$		
Дата	6 месяцев назад	+ 5 %	?
Местоположение	На 8% лучше, чем у данного	?	?

Удобства	На 10% хуже, чем у данного	?	?
Состояние	На 4% хуже, чем у данного	?	?
Общая корректировка		?	?
Уточненная стоимость сопоставимого объекта		?	?

### Задание 7.

**Время выполнения – 30 мин.**

Разместите в необходимом порядке корректировки и определите рыночную стоимость участка земли, если имеется следующая информация по сопоставимому участку, проданному за 50 000 \*X у.е.

1. Местоположение	+ 10 %
2. Льготное финансирование	+ 5 %
3. Особые условия передачи прав собственности	+ 5 %
4. Условия продажи	- 5 %
5. Физические характеристики	- 1 %

### Задание 8.

**Время выполнения – 90 мин.**

Пользуясь данными Задания 1 проведите анализ полученных результатов стоимости и выведите итоговую стоимость объекта оценки. Данные внесите в таблицу.

Аналоги	Скорректированная цена, у.е.	Вес
1		
2		
3		
4		
5		
Среднеарифметическая		
Медиана		
Средневзвешенная		
Итоговая		

### Задание 9.

**Время выполнения – 60 мин.**

Доля земли в стоимости объекта = стоимость земли / стоимость объекта = стоимость земли / (стоимость земли + стоимость зданий)

В одном микрорайоне старой жилой застройки отсутствуют продажи незастроенных земельных участков. В базе данных имеются данные по трем другим микрорайонам жилой застройки в сопоставимой ценовой зоне. Оцениваемый объект был недавно продан за 150500\*X руб.

Район	Средняя стоимость земли	Средняя стоимость объекта	Доля земли в общей стоимости объекта
1	29011*X	181300*X	
2	35840*X	197600*X	
3	38563*X	170900*X	

1. Средняя арифметическая доля земли – ?

2. Стоимость земли - ?

### Задание 10.

**Время выполнения – 50 мин.**

Доля земли в стоимости объекта = стоимость земли / стоимость объекта = стоимость земли / (стоимость земли + стоимость зданий)

Доля улучшений в стоимости объекта = стоимость улучшений / стоимость объекта = стоимость улучшений / (стоимость земли + стоимость зданий)

1 = доля земли + доля улучшений

Оценить земельный участок земли если:

- в ближайшем окружении участка отсутствуют продажи свободных участков, а его аналог с постройками был продан за 240 000\*X руб.

- имеются следующие данные о продаже трех типичных застроенных участков в данном районе

№ участка	Цена продажи участка с улучшениями, тыс. руб.	Стоимость улучшений	Доля улучшений в общей стоимости объекта
1	220*X	158*X	
2	220*X	140*X	
3	190*X	150*X	

1) Средняя арифметическая доля улучшений в стоимости объекта - ?

2) Средняя арифметическая доля земли в стоимости объекта - ?

3) Стоимость земли - ?

### Задание 11.

**Время выполнения – 40 мин.**

Чистый доход от объекта недвижимости за истекший год составил 75 000\*X у.е.

Объект	Цена, тыс. у.е.	Годовой доход	
		Чистый	Валовой
1	450*X		За истекший год 60*X
2	65*X	За истекший год 12*X	
3	320*X	За истекший год 55*X	

4	530*Х	За истекший год 80*Х	
5	510*Х	Прогнозируемы й на следующий год 70*Х	
6	470*Х		Прогнозируемы й на следующий год 73*Х

#### **4. Вопросы для закрепления изученного материала:**

1. Какие основные единицы сравнения используются в сравнительном подходе?
2. Назовите основные критерии применения метода парных продаж, используемые в сравнительном подходе?
3. Чем отличаются количественные и качественные методы расчета и внесения корректировок при применении сравнительного подхода?
4. Какое количество сопоставимых объектов недвижимости необходимо и достаточно для реализации метода анализа парных данных в сравнительном подходе?
5. Перечислите достоинства и недостатки метода валового рентного мультипликатора.

#### **5. Подведение итогов занятия (анализ и оценка успешности достижения цели, результативность занятия и рефлексия)**

#### **6. Задание на дом, инструктаж по его выполнению.**

1. Изучить уч. материал по учебнику Касьяненко Т.Г. с. 303-331
2. Проработать конспект лекции и Интернет источники

Список литературы (для преподавателя):

Оценка недвижимого имущества учебник / Т.Г. Касьяненко [Текст]. — Москва : КноРус, 2019. — 397 с. — СПО. — ISBN 978-5-406-0672



## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №12

**Специальность:**21.02.05 земельно-имущественные отношения

**Преподаватель:** Демидова Е.Б.

**МДК 04.01** Оценка недвижимого имущества

**Наименование раздела:** Раздел 2. Подходы и методы оценки недвижимости.

Тема 2.3. Сметная стоимость строительства и виды себестоимости строительных работ

**Тема занятия:** Расчет сметной стоимости объекта недвижимости

**Цель занятия:** Решение ситуационных задач по расчету сметной стоимости объекта недвижимости.

**Задачи занятия:**

**Образовательные (обучающиеся):**

-закрепить умения и навыки обучающихся по расчету сметной стоимости объекта недвижимости

**Развивающие:**

-развивать самостоятельность при решении ситуационных задач по расчету сметной стоимости объекта недвижимости

**Воспитательные:**

- развивать способности к сотрудничеству, общению, работе в группе.

**Формируемые компетенции:**

– профессиональные:

ПК 4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.

– общие:

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

**Требования к умениям (практическому опыту):**

Должен уметь:

- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки.

**Междисциплинарные связи:**

-«Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Основы менеджмента и маркетинга», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

**Технологии обучения:** традиционная, профессионально ориентированная.

**Методы и приемы обучения:** интерактивные методы – работа в малых группах

**Средства обучения:**

1. Калькуляторы

2.ГСН 81 – 05 – 01 – 2001. «Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений». – М.: Госстрой России, 2001. – 25 с.

3.ГСН 81 – 05 – 02 – 2001. «Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время». – М.: Госстрой России, 2001. – 61 с.

4. МДС 83 – 1.99. «Методические рекомендации по определению размера средств на оплату труда в договорных ценах и сметах на строительстве и оплате труда работников строительно-монтажных и ремонтно-строительных организаций».

5. МДС 81 – 35.2004. «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации». – М.: Книга сервис, 2005. – 80 с.

6. МДС 81 – 25.2001. «Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве». – М.: Госстрой России, 2001. – 15 с.

### **Ход занятия.**

#### **1.Организационный момент**

- приветствие;
- проверка присутствующих и готовности обучающихся к проведению занятий;
- проверка готовности аудитории;
- сообщение целей курса, формулирование цели занятия совместно с обучающимися.

#### **2. Мотивация изучения МДК Оценка недвижимого имущества**

#### **3. Выполнение ситуационных заданий.**

##### **Задание 1.**

**Время выполнения – 540 мин.**

В качестве объекта оценки выбрано здание (сооружение) картофелехранилища, расположенного в пригороде Ставрополя. Дата оценки (условно) — 1 января 2000 г.

##### **Описание объекта оценки:**

Объект представляет собой действующее картофелехранилище со складскими помещениями.

Здание — отдельно стоящее, имеет прямоугольную форму, год постройки — 1970 г., группа капитальности — 2, количество этажей — 1.

Общая оцениваемая площадь:

- 1) здания в плане — 532 м<sup>2</sup>;
- 2) полезная площадь — 480 м<sup>2</sup>

Высота здания — 4,5 м.

Строительный объем — 2394 м<sup>3</sup>.

Сведения о конструктивных особенностях здания:

- 1) фундамент:
- 2) под колонны — железобетонный, стаканного типа,
- 3) под стены — ленточный, сборные железобетонные блоки;
- 4) колонны — железобетонные;
- 5) наружные стены — кирпичные;
- 6) несущие конструкции — полный железобетонный каркас;
- 7) перекрытия — сборные железобетонные плиты;
- 8) ворота — деревянные;

- 9) перегородки — кирпичные;
- 10) кровля — мягко-рулонная в три слоя;
- 11) полы — бетонные.

Инженерные сети — электроосвещение, вентиляция (естественная).

Для рассматриваемого объекта: территориальный пояс — 1 (первый), климатический район — 2 (второй), отрасль — сельское хозяйство.

Рассмотрим расчет восстановительной стоимости улучшений объекта оценки всеми четырьмя методами: базисно-индексным, ресурсным, модульным и методом сравнительной единицы.

В качестве приложения дадим классификацию зданий на группы капитальности в зависимости от материала капитальных конструкций: фундаментов, стен и перекрытий.

1. Расчет восстановительной стоимости базисно-индексным методом

Последний раз базовые цены в строительстве в нашей стране были установлены в 1991 г. (СНиП 4.03.91). На практике сметные расчеты на строительно-монтажные работы чаще составляются в базисных ценах 1984 г., так как нормативная документация (СНиП IV-4-82) была разработана наиболее подробно. Кроме того, региональные индексы пересчета сметной стоимости от базисных к текущим ценам, которые в Санкт-Петербурге разрабатывает Региональный центр по ценообразованию в строительстве Санкт-Петербурга, определяются именно для пересчета от базисного уровня 1984 г. Эти индексы публикуются в ежемесячном бюллетене «Стройинформ СПб.».

Согласно нормам 1984 г. и ныне действующим, сметная стоимость строительства объекта определяется сводным сметно-финансовым расчетом, включающим 12 глав:

Глава 1. Подготовка территории строительства (норма затрат — 1-10%).

Глава 2. Основные объекты строительства.

Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения.

Глава 4. Объекты транспортного хозяйства и связи.

Глава 5. Объекты энергетического хозяйства.

Глава 6. Наружные сети и сооружения.

Глава 7. Благоустройство территории строительства и озеленение (всего инфраструктура объекта по главам 3—7 имеет ориентировочную норму затрат 3—30%).

Глава 8. Временные здания и сооружения (регламентируется обычно 1-4% от суммы глав 1—7).

Глава 9. Прочие работы и затраты (обычно около 4—10% от суммы глав 1—8):

— удорожание работ в зимнее время (1,5—3,5%) от суммы глав 1—8;

— налог на пользование автодорогами (примерно 2,5%) от суммы глав 1—12 и др.

Глава 10. Содержание дирекции (технический надзор), авторский надзор (от суммы глав 1—9):

— технический надзор (со стороны заказчика) 3—5% от суммы глав 1—9;

— авторский надзор (со стороны проектировщика) 3—10% от суммы глав 1—9.

Глава 11 Подготовка эксплуатационных кадров (глава вводится, если есть потребность в специально обученных кадрах, не нормируется и не регламентируется. Может отсутствовать, если объект типовой).

Глава 12. Проектные и изыскательские работы. В зависимости от суммы прямых затрат обычно около 1,5—11% от суммы глав 1—11.

Основу расчета составляет глава 2, которая включает в себя данные локальных сметных расчетов (смет) на отдельные виды строительно-монтажных работ: земляные работы, фундаменты, стены, полы, проемы, кровля и т.д. Для составления локальных смет используются ЕРЕР-84 и сборники средних районных сметных цен на материалы, изделия и конструкции (приложение к СНиП IV-4-82). В настоящее время РЦЦС разработана новая база 1998-1999 гг. ПРС-98, ПРР-98, ПРМ-98, ЕРС-99, ЕРР-99, ЕРМ-99.

#### **4. Вопросы для закрепления изученного материала:**

1. Состав и виды сметной документации.
2. Порядок индексации строительства при определении сметной стоимости.
3. Составление сметной документации по укрупненным сметным расчетам.

#### **5. Подведение итогов занятия (анализ и оценка успешности достижения цели, результативность занятия и рефлексия)**

#### **6. Задание на дом, инструктаж по его выполнению.**

1. Изучить уч. материал по учебнику Коланьков С.В. с.241-268
2. Проработать конспект лекции и Интернет источники

Список литературы (для преподавателя):

Коланьков С.В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебник/  
Коланьков С.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа,  
2019.— 444 с.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №13

**Специальность: 21.02.05 земельно-имущественные отношения**

**Преподаватель: Демидова Е.Б.**

**МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества**

**Наименование раздела: Раздел 2. Подходы и методы оценки недвижимости.**

**Тема 2.4. Затратный подход к оценке недвижимости**

**Тема занятия: Решение ситуационных задач по определению стоимости объекта оценки затратным подходом**

**Цель занятия: Решение ситуационных задач по определению стоимости объекта оценки затратным подходом**

**Задачи занятия:**

**Образовательные (обучающиеся):**

-закрепить умения и навыки обучающихся по определению стоимости объекта оценки затратным подходом

**Развивающие:**

-развивать самостоятельность при решении ситуационных задач по определению стоимости объекта оценки затратным подходом

**Воспитательные:**

- развивать способности к сотрудничеству, общению, работе в группе.

**Формируемые компетенции:**

– профессиональные:

**Формируемые профессиональные компетенции**

ПК 1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 2. Производить расчеты, по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

ПК 4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.

ПК 5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

ПК 6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

– общие:

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

**Требования к умениям (практическому опыту):**

Должен уметь:

-производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества.

**Междисциплинарные связи:**

- «Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Основы менеджмента и маркетинга», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

**Технологии обучения:** традиционная, профессионально ориентированная.

**Методы и приемы обучения:** интерактивные методы – работа в малых группах

**Средства обучения:**

1. Калькуляторы

2. Гражданский кодекс Российской Федерации.

3. Земельный кодекс Российской Федерации.

4. Налоговый кодекс Российской Федерации

5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.

6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998. ФЗ № 135-ФЗ.

7. «Об утверждении правил государственной кадастровой оценки земель».

Информационно-аналитический бюллетень «Оценка в Российской Федерации».

8. Постановление Правительства Российской Федерации №519 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности».

### **Ход занятия.**

#### **1. Организационный момент**

- приветствие;

- проверка присутствующих и готовности обучающихся к проведению занятий;

- проверка готовности аудитории;

- сообщение целей курса, формулирование цели занятия совместно с обучающимися.

#### **2. Мотивация изучения МДК Оценка недвижимого имущества**

#### **3. Выполнение ситуационных заданий.**

##### **Задание 1.**

**Время выполнения – 20 мин.**

Определите стоимость земельного участка методом изъятия, если известно, что недавно был продан объект – аналог по цене  $500 * X$  тыс. дол, прямые затраты на воспроизводство здания составляют  $238 * X$  тыс. дол, затраты на проектирование составляют –  $190,5 * X$  тыс. дол, предпринимательская прибыль планируется в размере 20% от прямых затрат, накопленный износ составляет 25 % от восстановительной стоимости.

##### **Задание 2.**

**Время выполнения – 20 мин.**

Определите стоимость земельного участка методом изъятия, если известно, что недавно был продан объект – аналог по цене  $850 * X$  тыс. дол., прямые затраты на воспроизводство здания составляют  $368 * X$  тыс. дол., затраты на проектирование составляют –  $200,84 * X$  тыс. дол., предпринимательская прибыль планируется в размере 20% от прямых затрат, накопленный износ составляет 25 % от восстановительной стоимости.

##### **Задание 3.**

**Время выполнения – 40 мин.**

Оценивается земельный массив площадью 12 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 8600\*Х дол. Затраты на проектирование, подготовку земли и подвод коммуникаций составляют 60 000\*Х дол и относятся к настоящему периоду времени. Все остальные затраты и поступления отнесены к концу соответствующего месяца. Административные расходы, включая оформление сделок, составляют 25% денежной выручки от продажи участков. Расходы на текущее содержание и предпринимательская прибыль составляют 38% валового дохода. Ежемесячно планируется продавать по два земельных участка. Ставка дохода 14%

**Задание 4.****Время выполнения – 40 мин.**

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 5.****Время выполнения – 45 мин.**

Требуется оценить массив земли, который застройщик планирует разделить на 30 участков и затем продать каждый за 25 000\*Х дол. При этом будут иметь место следующие издержки:

Планировка, очистка, инженерные сети, проект	180 000*Х
Управление	10 000*Х
Накладные расходы и прибыль подрядчика	60 000*Х
Маркетинг	20 000*Х
Налоги и страховка	10 000*Х
Прибыль предпринимателя	40 000*Х

Продажа участков будет осуществляться равномерно и в течение 4 лет, норма отдачи на вложенный капитал – 10%

**Задание 6.****Время выполнения – 45 мин.**

Определить физический износ нормативным методом

№ п/п	Наименование элемента объекта	Удельный вес конструкции, %	Процент износа, %	Удельный вес * процент износа
1	Фундамент	20	5	

2	Стены и перегородки	40	10	
3	Перекрытия	20	15	
4	Кровля	10	20	
5	Окна двери	5	20	
6	Лестницы	5	5	
	ИТОГО			

### Задание 7.

**Время выполнения – 45 мин.**

Определить физический износ стоимостным методом

№ п/п	Наименование элемента объекта	Восстановительная стоимость элемента, у.е.	Необходимые затраты на ремонт, у.е.	Износ, %
1	Фундамент	5 000*X	600*X	
2	Инженерные системы	1 000*X	200*X	
3	Водопровод	4 000*X	1 000*X	
4	Энергосистема	5 000*X	2 000*X	
5	Отопление	7 000*X	3 000*X	
6	Всего			

### Задание 8.

**Время выполнения – 50 мин.**

1. Определить физический износ методом срока жизни, если эффективный возраст здания составляет 20 лет, а типичный срок физической жизни 75 лет.
2. Определить физический износ методом срока жизни, если хронологический возраст здания составляет 5 лет, а типичный срок физической жизни 75 лет.
3. Определить обесценение, вызванное устранимым физическим износом, если известно, что ремонт водопроводной сети составляет 5 000\*X у.е., ремонт теплосети 3 000\*X у.е., внутренняя покраска 2 000\*X у.е.
4. Определить обесценение, вызванное устранимым физическим износом, если известно, что восстановительная стоимость здания составит 250 000\*X у.е., а износ здания составляет 20%.

### Задание 9.

**Время выполнения – 50 мин.**

Расчет внешнего износа методом парных продаж

Цена продажи объекта А, находящегося вдалеке от железной дороги	700 000*X
Цена продажи объекта Б, находящегося вблизи железной дороги	600 000*X
Разница, в том числе:	?
1) В физических и других различиях объектов А и Б	40 000*X
2) В стоимости, вызванной близостью железной дороги	?



Потеря стоимости, связанная с улучшениями	?
Процент износа, вызванный близостью вещевого рынка, %	?

### Задание 10.

**Время выполнения – 50 мин.**

Определение накопленного износа методом рыночной выборки для объектов с различными сроками фактической службы

№ п/п	Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена продажи объекта недвижимости, у.е.	1 200 *х	800 *х	1 000 *х
2	Стоимость земельного участка, у.е.	180 *х	120 *х	200 *х
3	Остаточная стоимость здания, у.е.			
4	Полная восстановительная стоимость, у.е.	1 500 *х	1 050*х	1 300*х
5	Сумма общего износа, у.е.			
6	Норма износа, %			
7	Срок фактической службы, лет	10	18	15
8	Среднегодовая норма износа, %			

### 4. Вопросы для закрепления изученного материала:

1. На каком принципе базируется затратный подход?
2. В каких случаях предпочтительнее применять сравнительный подход?
3. На базе каких стоимостей может быть рассчитана восстановительная стоимость?
4. Из каких частей состоит восстановительная стоимость?
5. Назовите виды износа.
6. Дайте определение физического, функционального и внешнего износа.
7. Назовите методы расчета физического износа.
8. Каковы основные этапы определения стоимости земли методом изъятия?
9. В каких случаях целесообразно определять стоимость земельного участка методом определения затрат на освоение?

### 5. Подведение итогов занятия (анализ и оценка успешности достижения цели, результативность занятия и рефлексия)

#### 6. Задание на дом, инструктаж по его выполнению.

1. Изучить уч. материал по учебнику Касьяненко Т.Г. с. 203-301

2. Проработать конспект лекции и Интернет источники

Список литературы (для преподавателя):

Оценка недвижимого имущества учебник / Т.Г. Касьяненко [Текст]. — Москва : КноРус, 2019. — 397 с. — СПО. — ISBN 978-5-406-0672

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №14

**Специальность: 21.02.05 земельно-имущественные отношения**

**Преподаватель: Демидова Е.Б.**

**МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества**

**Наименование раздела:** Раздел 2. Подходы и методы оценки недвижимости.

**Тема 2.5. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости**

**Тема занятия:** Анализ наиболее эффективного использования недвижимости в процессе ее стоимостной оценки

**Цель занятия:** Решение ситуационных задач по проведению анализа наиболее эффективного использования недвижимости в процессе ее стоимостной оценки

**Задачи занятия:**

**Образовательные (обучающиеся):**

-закрепить умения и навыки обучающихся по проведению анализа наиболее эффективного использования недвижимости в процессе ее стоимостной оценки

**Развивающие:**

-развивать самостоятельность при решении ситуационных задач по проведению анализа наиболее эффективного использования недвижимости в процессе ее стоимостной оценки

**Воспитательные:**

- развивать способности к сотрудничеству, общению, работе в группе.

**Формируемые компетенции:**

– профессиональные:

ПК 2. Производить расчеты, по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

– общие:

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

**Требования к умениям (практическому опыту):**

Должен уметь:

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

**Междисциплинарные связи:**

- «Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Основы менеджмента и маркетинга», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

**Технологии обучения:** традиционная, профессионально ориентированная.

**Методы и приемы обучения:** интерактивные методы – работа в малых группах

**Средства обучения:**

1. Калькуляторы

2.Гражданский кодекс Российской Федерации.

3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998. ФЗ № 135-ФЗ.
7. «Об утверждении правил государственной кадастровой оценки земель». Информационно-аналитический бюллетень «Оценка в Российской Федерации».
8. Постановление Правительства Российской Федерации №519 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности».

### Ход занятия.

#### 1. Организационный момент

- приветствие;
- проверка присутствующих и готовности обучающихся к проведению занятий;
- проверка готовности аудитории;
- сообщение целей курса, формулирование цели занятия совместно с обучающимися.

#### 2. Мотивация изучения МДК Оценка недвижимого имущества

#### 3. Выполнение ситуационных заданий.

##### Необходимые данные для выполнения заданий:

Формула техники остатка дохода для земли

$$V_L = \frac{NOI - V_B * R_B}{R_L}$$

где

$V_L$  - Стоимость земли

NOI - Чистый операционный доход

$V_B$  - Стоимость новых улучшений

$R_B$  - Коэффициент капитализации для зданий

$R_L$  - Коэффициент капитализации для земли,

#### Задание 1.

##### Время выполнения – 50 мин

Отметить и обосновать наилучший и наиболее эффективный вариант использования.

Вы были приняты для оценки участка земли в коммерческом зонировании небольшой фирмой. Зонирование разрешает, а физические характеристики участка идеальны для большого супермаркета, гостиницы, театра или сети торговых магазинов. Ваши исследования открыли следующую информацию.

Показатель	Супермаркет	Гостиница	Театр	Торговый магазин
Стоимость новых улучшений, $V_B$	650 000*Х Руб.	750 000*Х Руб.	950 000*Х Руб.	800 000*Х Руб.

Чистый операционный доход, NOI	105 000*X Руб.	126 000*X Руб.	130 000*X Руб.	105 000*X Руб.
Коэффициент капитализации для зданий, $R_B$	12 %	16 %	12 %	12 %
Коэффициент капитализации для земли, $R_L$	10 %	10 %	10 %	10 %
Стоимость земли, $V_L$				
Стоимость объекта недвижимости в целом, $V_O$				

### Задание 2.

**Время выполнения – 50 мин**

Определить наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка общей площадью 500 кв. м., расположенного в 8-ой зоне градостроительной ценности г. Ставрополя. Участок находится в частной собственности

Показатель	Жилое здание	Офисное	Промышленное
Площадь возводимых зданий, кв. м.	7 000	5 000	8 000
Стоимость строительства зданий, руб. / кв. м.	200*X	250*X	150*X
Чистый операционный доход, руб. NOI	2 000 000*X	2 700 000*X	1 800 000*X
Коэффициент капитализации для зданий, $R_B$	23 %	22 %	24 %
Коэффициент капитализации для земли, $R_L$	20 %	20 %	20 %
Стоимость здания, $V_B$			
Стоимость земли, $V_L$			
Стоимость объекта недвижимости в целом, $V_O$			

### Задание 3.

**Время выполнения – 50 мин**

Имеется земельный участок 100\*100 м. Схема зонирования разрешает использовать участок одним из 4 способов:

- Строительство многоквартирного дома
- Разбивка на участки под строительство коттеджей
- Размещение на участке склада стройматериалов
- Организация на участке уличной торговли.

Необходимо выбрать вариант наилучшего использования исходя из имеющейся информации:

- Многоквартирный дом на 65 квартир, 12 000\*Х у.е. за квартиру; минус 580 000\*Х у.е. на строительство;
- Раздел на участки под жилищную застройку – 5 000\*Х у.е. за участок при количестве возможных участков 25; минус 25 000\*Х у.е. в оплату юридических и инженерных услуг на разбивку участков;
- Склад – 30\*Х у. е. за кв. м. – чистый доход от продажи (площадь склада составит 9 500 кв. м.) минус 60 000\*Х у.е. на строительство забора;
- Организация розничной торговли – 1100\*Х у.е. за фронтальный метр.

**4. Вопросы для закрепления изученного материала:**

1. Какие факторы учитываются при определении варианта наилучшего и наиболее эффективного использования? Под влиянием каких факторов эта ситуация может измениться

2. Какой вариант использования объекта оценки будет являться наилучшим и наиболее эффективным?

3. Что означает критерий ЛНЭИ «физическая осуществимость»?

**5. Подведение итогов занятия (анализ и оценка успешности достижения цели, результативность занятия и рефлексия)****6. Задание на дом, инструктаж по его выполнению.**

1. Изучить уч. материал по учебнику Касьяненко Т.Г. с. 181-202

2. Проработать конспект лекции и Интернет источники

Список литературы (для преподавателя):

Оценка недвижимого имущества учебник / Т.Г. Касьяненко [Текст]. — Москва : КноРус, 2019. — 397 с. — СПО. — ISBN 978-5-406-0672

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №15

**Специальность: 21.02.05 земельно-имущественные отношения**

**Преподаватель: Демидова Е.Б.**

**МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества**

**Наименование раздела:** Раздел 2. Подходы и методы оценки недвижимости.

Тема 2.5. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости

**Тема занятия:** Составление отчета об оценке различных объектов

**Цель занятия:** Решение ситуационных задач по составлению отчета об оценке различных объектов

**Задачи занятия:**

**Образовательные (обучающиеся):**

-закрепить умения и навыки обучающихся по составлению отчета об оценке различных объектов

**Развивающие:**

-развивать самостоятельность при решении ситуационных задач по составлению отчета об оценке различных объектов

**Воспитательные:**

- развивать способности к сотрудничеству, общению, работе в группе.

**Формируемые компетенции:**

– профессиональные:

ПК 3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

ПК 6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

– общие:

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

**Требования к умениям (практическому опыту):**

Должен уметь:

- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику.

**Междисциплинарные связи:**

- «Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Основы менеджмента и маркетинга», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

**Технологии обучения:** традиционная, профессионально ориентированная.

**Методы и приемы обучения:** интерактивные методы – работа в малых группах

**Средства обучения:**

1. Калькуляторы

2.Гражданский кодекс Российской Федерации.

3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998. ФЗ № 135-ФЗ.
7. «Об утверждении правил государственной кадастровой оценки земель». Информационно-аналитический бюллетень «Оценка в Российской Федерации».
8. Постановление Правительства Российской Федерации №519 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности».

### Ход занятия.

#### 1. Организационный момент

- приветствие;
- проверка присутствующих и готовности обучающихся к проведению занятий;
- проверка готовности аудитории;
- сообщение целей курса, формулирование цели занятия совместно с обучающимися.

#### 2. Мотивация изучения МДК Оценка недвижимого имущества

#### 3. Выполнение ситуационных заданий.

##### Задание 1.

**Время выполнения – 50 мин**

В соответствии с исходными данными для проведения оценки составить отчет об оценке объекта недвижимости.

**Таблица 1 – Исходные данные для проведения оценки**

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на оценку №ОД-01-01 от 12 марта 2010 года, Задание на оценку (Приложение №1 к Договору на оценку).
Собственник объекта оценки	Иванов Петр Васильевич, российский паспорт 11 11 111111, выдан 01.01.2001 г. Москва ОВД Клязьмино.
Применяемые стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №№254, 255, 256 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3).
Объект оценки	Квартира, общей площадью 194,5 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, ул. Новикова, д. 123, кв. 918.
Дата осмотра	Осмотр не производился
Дата оценки	19 марта 2013 года

Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для внесения в уставный капитал
Остаточная балансовая стоимость	Нет данных.
Номер, дата составления отчета	№25-03/2010 от 19 марта 2013года
Форма отчета	Письменная, полный развернутый отчет
График проведения оценки	С 18 марта 2013 года по 19 марта 2013 года

### Задание на оценку

1. Объект оценки: Квартира, общей площадью 194,5 кв.м., расположенная по адресу: РФ, г. Москва, ул. Новикова, д. 123, кв. 918. (наименование) Характеристики объекта: Пятикомнатная квартира на 11 этаже, состояние – под отделку.

2. Имущественные права на объект: собственность (указать какое право: собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, аренды, пользования...), на основании свидетельства о государственной регистрации права серия 11 АК № 111111 от 01.01.2001 г. (указать правоустанавливающие документы)

3. Цель оценки: Определение рыночной стоимости.

4. Предполагаемое использование результатов оценки Для внесения в уставный капитал.

5. Ограничения, связанные с использованием результатов оценки Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования (пункт 4 Задания на оценку).

6. Вид стоимости: Рыночная стоимость.

7. Дата оценки: 19 марта 2010г.

8. Срок проведения оценки: 5 (Пять) рабочих дней с даты оплаты услуг или с даты предоставления всех необходимых сведений и документов для проведения оценки, в зависимости от того, какая дата наступила позднее.

### Таблица 2 – Данные об объекте оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки – квартира, общей площадью 194,5 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, ул. Новикова, д. 123, кв. 918. 5 комнат. Состояние квартиры – под отделку. На дату оценки квартира не эксплуатируется.
Результаты оценки, полученные при	Затратный подход: не использовался. Сравнительный подход: 27 857 000



использовании подходов к оценке	(Двадцать семь миллионов восемьсот пятьдесят семь тысяч) рублей, без НДС. Доходный подход: не использовался.
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки	27 857 000 (Двадцать семь миллионов восемьсот пятьдесят семь тысяч) рублей, без НДС

**4. Вопросы для закрепления изученного материала:**

1. Назовите основные пункты отчета по оценке недвижимости

**5. Подведение итогов занятия (анализ и оценка успешности достижения цели, результативность занятия и рефлексия)**

**6. Задание на дом, инструктаж по его выполнению.**

1. Изучить уч. материал по учебнику Касьяненко Т.Г. с. 121-127

2. Проработать конспект лекции и Интернет источники

Список литературы (для преподавателя):

Оценка недвижимого имущества учебник / Т.Г. Касьяненко [Текст]. — Москва : КноРус, 2019. — 397 с. — СПО. — ISBN 978-5-406-0672

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №16

**Специальность:**21.02.05 земельно-имущественные отношения

**Преподаватель:** Демидова Е.Б.

**МДК 04.01** Оценка недвижимого имущества

**Наименование раздела:** Раздел 2. Подходы и методы оценки недвижимости.

Тема 2.6. Особенности процесса оценки недвижимости в условиях современного Российского рынка.

**Тема занятия:** Расчет инвестиционной привлекательности проекта

**Цель занятия:** Решение ситуационных задач по составлению отчета об оценке различных объектов

**Задачи занятия:**

**Образовательные (обучающиеся):**

-закрепить умения и навыки обучающихся по расчету инвестиционной привлекательности проекта

**Развивающие:**

-развивать самостоятельность при решении ситуационных задач по расчету инвестиционной привлекательности проекта

**Воспитательные:**

- развивать способности к сотрудничеству, общению, работе в группе.

**Формируемые компетенции:**

– профессиональные:

ПК 1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

– общие:

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

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

**Требования к умениям (практическому опыту):**

Должен уметь:

- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах.

**Междисциплинарные связи:**

-«Основы экономической теории», «Экономика организации», «Статистика», «Основы менеджмента и маркетинга», «Правовое обеспечение профессиональной деятельности», ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений.

**Технологии обучения:** традиционная, профессионально ориентированная.

**Методы и приемы обучения:** интерактивные методы – работа в малых группах

**Средства обучения:**

1. Калькуляторы

2.Гражданский кодекс Российской Федерации.

3.Земельный кодекс Российской Федерации.

4. Налоговый кодекс Российской Федерации
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998. ФЗ № 135-ФЗ.
7. «Об утверждении правил государственной кадастровой оценки земель». Информационно-аналитический бюллетень «Оценка в Российской Федерации».
8. Постановление Правительства Российской Федерации №519 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности».

### **Ход занятия.**

#### **1. Организационный момент**

- приветствие;
- проверка присутствующих и готовности обучающихся к проведению занятий;
- проверка готовности аудитории;
- сообщение целей курса, формулирование цели занятия совместно с обучающимися.

#### **2. Мотивация изучения МДК Оценка недвижимого имущества**

#### **3. Выполнение ситуационных заданий.**

##### **Задание 1.**

**Время выполнения – 60 мин**

Рассчитать срок окупаемости проекта «Звезда». Затраты  $850 \cdot X$  млн.руб.

Поток доходов: 1 год –  $85 \cdot X$  млн.руб.

2 год –  $300 \cdot X$  млн.руб.

3 год –  $400 \cdot X$  млн.руб.

4 год –  $500 \cdot X$  млн.руб.

5 год –  $600 \cdot X$  млн.руб.

Ставка дисконтирования – 12 %

##### **Задание 2.**

**Время выполнения – 60 мин**

Банк выдает кредиты сроком на 3 года. Определить, будет ли выдан кредит на строительство кирпичного завода стоимостью  $1300 \cdot X$  тыс.дол., если поток доходов составит  $500 \cdot X$  тыс.дол. ежегодно. Ставка дисконта – 8%

##### **Задание 3.**

**Время выполнения – 60 мин**

Рассчитать чистую текущую стоимость доходов (ЧТСД) от проекта «Север».

Стоимость проекта –  $2450 \cdot X$  дол.

Поток доходов: 1 год –  $100 \cdot X$  руб.

2 год –  $550 \cdot X$  руб.

3 год –  $800 \cdot X$  руб.

4 год –  $1200 \cdot X$  руб.

5 год –  $1500 \cdot X$  руб.

Ставка дисконтирования – 10 %

##### **Задание 4.**

**Время выполнения – 60 мин**

Определить ставку доходности проекта «Восход». Стоимость проекта – 1400\*Х тыс.руб. В первый год эксплуатации он приносит убыток в сумме 200\*Х тыс.руб., в последующие 5 лет ежегодный доход составит 350\*Х тыс.руб. Ставка дисконтирования – 6 %

#### **Задание 5.**

**Время выполнения – 60 мин**

Какой проект выберет инвестор? Определить СДП

«Омега»: Затраты - 800\*Х млн.руб. Дисконт – 11%

Поток доходов: 1 год – 200\*Х млн.руб.

2 год – 350\*Х млн.руб.

3 год – 400\*Х млн.руб.

4 год – 500\*Х млн.руб.

«Альфа»: Затраты – 2100\*Х млн.руб. Дисконт – 8%

Доход в течении 5 лет ежегодно – 600\*Х млн.руб.

#### **Задание 6.**

**Время выполнения – 60 мин**

Рассчитать внутреннюю ставку доходности проекта «Пионер» стоимостью 1800\*Х млн.руб., если он в течение 7 лет обеспечивает ежегодный доход 350\*Х млн.руб.

#### **4. Вопросы для закрепления изученного материала:**

1. Каковы основные различия простых и усложненных методов оценки инвестиционных проектов?
2. Почему для оценки инвестиционного проекта необходимо использовать несколько показателей эффективности?
3. В каких случаях ставка доходности проекта является обязательной для оценки?
4. Какие показатели эффективности инвестиционного проекта зависят от применяемой аналитиком ставки дисконтирования?
5. Чем отличается ставка дисконтирования, применяемая к конкретному инвестиционному проекту, от его внутренней ставки доходности?

#### **5. Подведение итогов занятия (анализ и оценка успешности достижения цели, результативность занятия и рефлексия)**

#### **6. Задание на дом, инструктаж по его выполнению.**

1. Изучить уч. материал по учебнику Касьяненко Т.Г. с. 374-393

2. Проработать конспект лекции и Интернет источники

Список литературы (для преподавателя):

Оценка недвижимого имущества учебник / Т.Г. Касьяненко [Текст]. — Москва : КноРус, 2019. — 397 с. — СПО. — ISBN 978-5-406-0672

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Наша страна постепенно продвигается к цивилизованному рынку. Данный процесс связан с последовательным расширением всего спектра форм собственности, в том числе недвижимости, которая все чаще является объектом купли-продажи, становится все больше и собственников, которые характерны весьма широким диапазоном – от частных лиц до государства. Каждому, кто владеет той или иной недвижимостью, необходимо знать ее рыночную стоимость, которая постоянно меняется, в связи с трансформациями, происходящими на рынке под воздействием спроса и предложения.

Без точной рыночной оценки недвижимости невозможно успешное функционирование и дальнейшее развитие современной экономики. Проблемы оценки недвижимости волнуют не только отдельных граждан, но и юридических лиц. Любые действия на рынке, связанные с изменением собственника, обязательно начинаются с оценки объекта. В такой оценке оказываются кровно заинтересованными не только участники конкретной сделки, но и многие другие стороны. Так, в правильной оценке недвижимости прямо и непосредственно заинтересованы государственные органы, инвесторы, кредиторы, страховые компании, акционеры, партнеры по бизнесу, менеджеры и т. д. и т. п.

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

### Основные источники:

#### Нормативно-правовые документы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.93) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ, от 05.02.2014 №11-ФКЗ – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/)
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2019) – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/)
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019) – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/)
4. Налоговый кодекс Российской Федерации Налоговый кодекс Российской Федерации в 2 частях (действующая редакция) – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19671/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/)
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998. ФЗ № 135-ФЗ – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/)
7. Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 N 519 (ред. от 14.12.2006) "Об утверждении стандартов оценки" – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_32407/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32407/)

### Основная учебная литература:

1. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимого имущества : учебник / Касьяненко Т.Г. — Москва : КноРус, 2019. — 397 с. — (СПО). — ISBN 978-5-406-06729-1. — URL: <https://book.ru/book/930822>
2. Коланьков С.В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебник/ Коланьков С.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019.— 444 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/78734.html>
3. Либерман, И. А. Техническое нормирование, оплата труда и проектно-сметное дело в строительстве : учебник / И.А. Либерман. — Москва : ИНФРА-М, 2020. — 400 с. — (Среднее профессиональное образование). - ISBN 978-5-16-105773-5. - Текст : электронный. - URL: <https://new.znaniium.com/catalog/product/1065575>
4. Липски, С. А. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости [Электронный ресурс]: учебник / С. А. Липски. — Электрон. текстовые данные. — Саратов : Ай Пи Ар Медиа, 2019. — 306 с. — 978-5-4497-0036-0. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/86680.html>

### Дополнительная учебная литература

1. Гаврилов, Д. А. Проектно-сметное дело : учебное пособие / Д.А. Гаврилов. — Москва : ИНФРА-М, 2020. — 352 с. — (Среднее профессиональное образование).

- ISBN 978-5-16-107884-6. - Текст : электронный. - URL:  
<https://new.znanium.com/catalog/product/1045704>.

2. Пушкина М. Коммерческая недвижимость как объект инвестирования [Электронный ресурс]/ Пушкина М.— Электрон. текстовые данные.— М.: Альпина Паблицер, 2019.— 248 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/82904.html>.

3. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман, В. А. Артамонов. — 3-е изд. — Электрон. текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 591 с. — 978-5-238-02633-6. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/81607.html>.

4. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие к выполнению курсового проекта / сост. В. М. Круглякова, В. Я. Мищенко, И. А. Косовцева. — Электрон. текстовые данные. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 107 с. — 978-5-89040-596-8. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72931.html>.

5. Жулькова, Ю. Н. Оценка стоимости земельных участков [Электронный ресурс] : учебное пособие / Ю. Н. Жулькова, О. О. Орлова, Д. А. Куделина. — Электрон. текстовые данные. — Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 101 с. — 978-5-528-00129-6. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/80918.html>

#### **Интернет – ресурсы**

1. [Электронный ресурс]: СПС «Консультант Плюс» [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)
2. [Электронный ресурс]: СПС «Гарант» <http://www.garant.ru/>
3. [Электронный ресурс]: Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии <https://rosreestr.ru/wps/portal>
4. [Электронный ресурс]: ГИС <http://www.gissystem.ru/>.