

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Оренбургский государственный университет»

Кафедра технологии строительного производства

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Методические указания

Составитель К.Н. Зайцева

Рекомендовано к изданию редакционно-издательским советом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Оренбургский государственный университет» для обучающихся по образовательной программе высшего образования по направлению подготовки 08.03.01 Строительство

Оренбург
2021

УДК 332.62(076.5)

ББК 65.22я7

О75

Рецензент – кандидат технических наук, доцент А.А. Гаврилов

О75 Особенности оценки объектов капитального строительства:
методические указания / сост. К.Н. Зайцева; Оренбургский гос. ун-т.
– Оренбург : ОГУ, 2021. – 29 с.

Методические указания содержат рекомендации по организации и проведению практических занятий по дисциплине «Оценка объектов капитального строительства».

Методические указания предназначены для обучающихся в университете по направлению подготовки 08.03.01 Строительство, профиль «Экспертиза и управление недвижимостью», профиль «Промышленное и гражданское строительство».

УДК 332.62(076.5)

ББК 65.22я7

© Зайцева К.Н., составление, 2021

© ОГУ, 2021

Содержание

1 Цель проведения практических занятий по дисциплине «Оценка объектов капитального строительства».....	4
2 Методические рекомендации для проведения практических занятий по разделам.....	7
2.1 Методические указания и задания для проведения практических занятий по разделу 1 «Недвижимость как специфический объект оценки. Анализ рынка недвижимости для целей оценки»	7
2.2 Методические указания и задания для проведения практических занятий по разделу 2 «Правовые основы и формы регулирования оценки объектов недвижимости. Цели и принципы оценки объектов недвижимости. Этапы и содержание процедуры оценки стоимости недвижимости».....	9
2.3 Методические указания и задания для проведения практических занятий по разделу 3 «Сущность и основные методы затратного подхода».....	12
2.4 Методические указания и задания для проведения практических занятий по разделу 4 «Сущность и основные методы сравнительного подхода»	18
2.5 Методические указания и задания для проведения практических занятий по разделу 5 «Сущность и основные методы доходного подхода»	23
2.6 Методические указания и задания для проведения практических занятий по разделу 6 «Согласование результатов оценки. Отчет об оценке стоимости. Организация массовой оценки объектов недвижимости»	28
3 Литература, рекомендуемая для изучения дисциплины	29

1 Цель проведения практических занятий по дисциплине «Оценка объектов капитального строительства»

Целью проведения практических занятий по дисциплине «Оценка объектов капитального строительства» является формирование у обучающихся практических навыков определения рыночной и иной стоимости объектов капитального строительства для разных задач оценки и подготовки отчета об оценке в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

На практических занятиях обучающийся выступает в роли профессионального оценщика, реализуя процедуры оценки, регламентируемые Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), и осуществляющего подготовку отчета об оценке в соответствии с требованиями ст. 11 «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки» ФЗ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3).

Результатом освоения дисциплины является овладение обучающимися профессиональными (ПК) и общепрофессиональными (ОПК) компетенциями, указанными в ФГОС по направлению 08.03.01 Строительство:

1) профиль ЭУН:

- ОПК-1. Способность использовать основные законы естественнонаучных дисциплин в профессиональной деятельности, применять методы математического анализа и математического (компьютерного) моделирования, теоретического и экспериментального исследования;

- ОПК-8. Умение использовать нормативные правовые документы в профессиональной деятельности;

- ПК-10. Знание организационно-правовых основ управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, основ планирования работы персонала и фондов оплаты труда;

- ПК-15. Способность составлять отчеты по выполненным работам, участвовать во внедрении результатов исследований и практических разработок;

2) профиль ПГС:

- ПК-7. Способность проводить анализ технической и экономической эффективности работы производственного подразделения и разрабатывать меры по ее повышению;

- ПК-10. Знание организационно-правовых основ управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, основ планирования работы персонала и фондов оплаты труда.

С целью овладения видом профессиональной деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями обучающийся в результате освоения профессионального модуля и выполнения практических работ должен:

1) иметь практический опыт:

- оценки недвижимого имущества;

2) уметь:

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

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

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

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

- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;

- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;

- руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

3) знать:

- механизм регулирования оценочной деятельности;
- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;
- права собственности на недвижимость;
- принципы оценки недвижимости; факторы, влияющие на ее стоимость;
- рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру;
- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;
- типологию объектов оценки;
- проектно-сметное дело;
- показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;
- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.

На практические занятия отведено:

- согласно рабочей программе дисциплины «Б.1.В.ОД.18 Оценка объектов капитального строительства» для обучающихся профиля ЭУН отведено 18 ч, в том числе по разделу 1 «Недвижимость как специфический объект оценки. Анализ рынка недвижимости для целей оценки» - 2 ч, по разделу 2 «Правовые основы и формы регулирования оценки объектов недвижимости. Цели и принципы оценки объектов недвижимости Этапы и содержание процедуры оценки стоимости недвижимости» - 2 ч, по разделу 3 «Сущность и основные методы затратного подхода» - 4 ч, по разделу 4 «Сущность и основные методы сравнительного подхода» - 2 ч, по разделу 5 «Сущность и основные методы доходного подхода» - 4 ч, по разделу 6 «Согласование результатов оценки. Отчет об оценке стоимости. Организация массовой оценки объектов недвижимости» - 2 ч;

- согласно рабочей программе дисциплины «Б.1.В.ДВ.9.1 Оценка объектов капитального строительства» для обучающихся профиля ПГС отведено 34 ч, в том числе по разделу 1 «Недвижимость как специфический объект оценки. Анализ рынка недвижимости для целей оценки» - 4 ч, по

разделу 2 «Правовые основы и формы регулирования оценки объектов недвижимости. Цели и принципы оценки объектов недвижимости Этапы и содержание процедуры оценки стоимости недвижимости» - 4 ч, по разделу 3 «Сущность и основные методы затратного подхода» - 8 ч, по разделу 4 «Сущность и основные методы сравнительного подхода» - 8 ч, по разделу 5 «Сущность и основные методы доходного подхода» - 8 ч, по разделу 6 «Согласование результатов оценки. Отчет об оценке стоимости. Организация массовой оценки объектов недвижимости» - 2 ч.

2 Методические рекомендации для проведения практических занятий по разделам

2.1 Методические указания и задания для проведения практических занятий по разделу 1 «Недвижимость как специфический объект оценки. Анализ рынка недвижимости для целей оценки»

Практическое занятие № 1: классификация объектов оценки по разным признакам.

Задание на практическую работу: Произвести классификацию объектов оценки по разным признакам. Результаты классификации оформить в таблице.

Таблица 1 – Классификация объектов оценки

Наименование объекта оценки	Признаки классификации		
	по видам	по происхождению	по назначению
Коттедж			
Торговый центр			
Банк			
Промышленное предприятие			
Санаторий			
Кафе			
Офисное здание			

Методические рекомендации для выполнения задания.

Перед выполнением работы следует изучить систему классификации объектов оценки.

Объекты оценки классифицируются:

- по видам - движимое и недвижимое имущество, бизнес, имущественный комплекс (предприятие), объекты интеллектуальной собственности, имущественные права и др.;

- по происхождению – естественные объекты, созданные природой, и искусственные объекты, созданные трудом человека;

- по назначению – для эксплуатации с целью получения дохода; для обеспечения необходимых условий существования (например, жилье); для удовлетворения материальных, духовных и иных потребностей людей; для развития науки, культуры, образования, здравоохранения, спорта и т.п.

Существуют и другие признаки классификации.

Контрольные вопросы:

1. Какие существуют признаки классификации объектов оценки?
2. Как классифицируются объекты оценки по видам? Приведите примеры.
3. Как классифицируются объекты оценки по происхождению?

Приведите примеры.

4. Как классифицируются объекты оценки по назначению? Приведите примеры.

5. Как классифицируются объекты оценки по масштабности использования? Приведите примеры.

6. Какие еще существуют признаки классификации объектов оценки?

2.2 Методические указания и задания для проведения практических занятий по разделу 2 «Правовые основы и формы регулирования оценки объектов недвижимости. Цели и принципы оценки объектов недвижимости. Этапы и содержание процедуры оценки стоимости недвижимости»

Практическое занятие № 2. Изучение взаимосвязи базовых понятий теории оценки, целей оценки и видов стоимости.

Задание на практическую работу: По описанию определить вид стоимости и возможную цель оценки объекта (таблица 2):

Таблица 2 – Анализируемые данные

Описание	Вид стоимости	Цель оценки
1	2	3
1. Наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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		
2. Стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного инвестора при заданных инвестиционных целях		
3. Стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке данного объекта недвижимости в случае неплатёжеспособности заёмщика		
4. Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества		

Продолжение таблицы 2

1	2	3
5. Стоимость, определяемая индивидуально для конкретного объекта недвижимости или методами массовой оценки, в частности, для налогообложения объектов недвижимости		
6. Стоимость полного возмещения ущерба по имуществу при наступлении страхового случая		

Какие из перечисленных видов стоимости отсутствуют в ФСО №2?

Практические занятия № 3-4: произвести финансовые расчеты с применением функций сложного процента.

Работа предусматривает использование таблиц сложного процента, которые выдаются в качестве раздаточного материала. Перед выполнением работы следует изучить теоретический материал по данной теме.

Задача 1 Рассчитать текущую стоимость потока арендных платежей, поступающих в конце года, если годовой арендный платеж в первые четыре года составит 400 тыс. руб., затем он уменьшится на 150 тыс. руб. и будет поступать еще два года. Ставка дисконтирования –10 %.

Задача 2 Условия аренды предусматривают ежегодные платежи на протяжении первых четырех лет в 800 тыс. руб., а в последующие три года – в 950 тыс. руб. Плата поступает в конце года. Рассчитать текущую стоимость платежей при ставке дохода 10 %.

Задача 3 Рассчитать текущую стоимость потока меняющихся арендных платежей, выплачиваемых в конце года. 1-3-й год по 300 тыс. руб., 4-5-ый год по 200 тыс. руб., 6-10-ый год по 500 тыс. руб. Ставка дисконтирования – 11 %.

Задача 4 Рассчитать текущую стоимость дохода, получаемого от склада, сданного в аренду на восемь лет. По условиям договора деньги выплачиваются ежегодно в конце года и составят: в первые пять лет по 700 тыс. руб., а затем увеличатся на 350 тыс. руб. и платеж останется неизменным до конца срока договора. Ставка дисконтирования – 12 %.

Задача 5 Пенсионный фонд «Мир» предлагает 10 % годовых с ежемесячным начислением процентов. Какая сумма будет накоплена к выходу на пенсию, если в течение пяти лет из заработной платы в конце месяца перечислять по 500 руб.?

Задача 6 Стоимость затрат на замену ковровых покрытий ежегодно возрастает на 10 %. Какую одинаковую сумму необходимо ежегодно откладывать в фонд, приносящий 15 % годового дохода, чтобы через пять лет осуществить замену ковровых покрытий, текущая стоимость которых 250000 руб.?

Задача 7 Владелец недвижимости сдал ее в аренду на шесть лет. Ежегодные платежи составят в первые четыре года – 500 тыс. руб., в последние два года – 700 тыс. руб. Ожидается, что через шесть лет продажная цена объекта составит 10000 тыс. руб. За какую сумму целесообразно сейчас продать недвижимость, а не сдавать ее в аренду, если владелец хочет получить 10% годового дохода?

Задача 8 Господин N решил к своему выходу на пенсию через 10 лет накопить некоторую сумму денег. Первоначальный взнос составил 800000 руб., в конце каждого из последующих 10 лет он предполагает вносить на этот же счет по 250000 руб. Какая сумма будет накоплена, если банк начисляет 12 % годовых?

Задача 9 Какую сумму необходимо ежемесячно в течение 15 лет перечислять в пенсионный фонд «Дом», чтобы затем в течение 20 лет ежемесячно получать по 1000 д.е., если ставка дохода – 13 % годовых?

Контрольные вопросы:

1. Каковы особенности инвестирования в недвижимость?
2. Какие введены обозначения в теории стоимости денег во времени?
3. Какова методика начисления сложных процентов (формула компаундирования)?
4. Назовите шесть функций сложного процента. Какова их взаимосвязь (прямые и обратные им функции)?

5. Каковы экономические схемы шести функций сложного процента?
6. Что представляет собой процесс дисконтирования?
7. Что такое аннуитеты?
8. Каков алгоритм работы с таблицами функций сложного процента?
9. Какой функцией нужно воспользоваться для определения ежемесячных платежей по кредиту?

2.3 Методические указания и задания для проведения практических занятий по разделу 3 «Сущность и основные методы затратного подхода»

Практические занятия № 5-8. Произвести оценку стоимости объекта капитального строительства с применением методов сравнительного подхода.

Задания на практическую работу:

Задача 1 Затраты на замещение для улучшений без учета износа и устареваний составляют 400 тыс. руб. Срок экономической жизни улучшений составляет 50 лет. Эффективный возраст улучшений составляет 15 лет. Сколько составляет величина износа, определенная методом эффективного возраста? Результат округлить до тысяч рублей.

Задача 2 Определить рыночную стоимость земельного участка, на котором расположено отдельно стоящее здание. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 12500000 руб. Затраты на воспроизводство для здания без учета износов и устареваний составляют 10000000 руб., физический износ оценивается в 1000000 руб., функциональное устаревание - 500000 руб. (других видов износов и устареваний не выявлено). Модель расчета совокупного износа и устареваний – аддитивная. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Рыночную стоимость земельного участка округлить до тысяч рублей.

Задача 3 Оценщик проводит оценку зарегистрированного объекта недвижимости - подземного резервуара из нержавеющей стали внешним объемом 30 м^3 и массой 8 тонн.

В распоряжении оценщика имеются следующие данные:

Стоимость изготовления металлоконструкций резервуара из углеродистой стали – 8 руб./кг без учета НДС, из нержавеющей стали – 15 руб./кг, без учета НДС. Стоимость доставки – 5 % от стоимости металлоконструкций резервуара. Затраты на монтаж составляют 150 % от стоимости металлоконструкций надземных металлических резервуаров и 200 % от стоимости металлоконструкций надземных железобетонных и подземных металлических резервуаров. В качестве базы, к которой применяется коэффициент, выступает стоимость резервуаров из нержавеющей стали или железобетона (в зависимости от резервуара). Дополнительно необходимо понести затраты по выемке и вывозу грунта, которые составляют 1000 руб./м³ без учета НДС. Необходимый объем таких работ рассчитывается на основе внешнего объема резервуара и принимается равным ему.

Оценщик пришел к выводу, что прибыль предпринимателя равна нулю.

Срок службы резервуара определен на уровне 20 лет, оставшийся срок службы – 15 лет, хронологический возраст – 3 года. Функциональное и экономическое устаревание отсутствует. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Все данные приведены для условий России. Определите рыночную стоимость данного резервуара в рамках затратного подхода (без учета НДС). результат округлить до сотен рублей.

Задача 4 Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40 % перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания:

- фундамент – 10 %;
- стены – 15 %;
- перекрытия – 20 %;
- крыша – 15 %;
- прочие элементы – 40 %.

Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости

объекта оценки.

Задача 5 Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2003 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2001 года по начало 2017 года составил 3.54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2001 года по начало 2003 года составил 1.18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года.

Задача 6 В период с 01.01.2005 по 31.12.2016 рыночные ставки аренды выросли на 123 % и с 01.01.2010 по 31.12.2016 на 37 %, какой была рыночная ставка аренды 01.01.2010, если 01.01.2005 она составляла 500 рублей. Результат округлить до целого.

Задача 7 Затраты на замещение для улучшений без учета износа и устареваний составляют 400 тыс. руб. Срок экономической жизни улучшений составляет 50 лет. Эффективный возраст улучшений составляет 15 лет. Сколько составляет величина износа, определенная методом эффективного возраста? Результат округлить до тысяч рублей.

Задача 8 Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн. руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20 %.

Задача 9 Определить рыночную стоимость земельного участка, на котором расположено отдельно стоящее здание. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 12500000 руб. Затраты на воспроизводство для здания без учета износов и устареваний составляют 10000000 руб., физический износ оценивается в 1000000 руб., функциональное устаревание – 500000 руб. (других видов износов и устареваний не выявлено). Модель расчета совокупного износа и устареваний – аддитивная. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Рыночную стоимость земельного участка округлить до тысяч рублей.

Задача 10 Определить рыночную стоимость земельного участка, на котором расположено отдельно стоящее здание. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 12500000 руб. Затраты на воспроизводство для здания без учета износов и устареваний составляют 10000000 руб., физический износ оценивается в 1000000 руб., функциональное устаревание – 500000 руб. (других видов износов и устареваний не выявлено). Модель расчета совокупного износа и устареваний – аддитивная. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Рыночную стоимость земельного участка округлить до тысяч рублей.

Задача 11 Затраты на создание конструкции зарегистрированного объекта недвижимости - металлического резервуара объемом 100 м³ составляет 100000 руб., объемом 175 м³ – 140000 руб. Коэффициент, учитывающий стоимость доставки и монтажа резервуара, составляет 1.7. Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций – 15000 руб. Надбавка за срочное оформление документации – 10 % от стоимости металлоконструкций. Необходимо рассчитать рыночные затраты на создание смонтированного резервуара объемом 150 м³ с использованием коэффициента торможения.

Задача 12 Оценщик проводит оценку зарегистрированного объекта недвижимости – подземного резервуара из нержавеющей стали внешним объемом 30 м³ и массой 8 тонн. В распоряжении оценщика имеются следующие данные: Стоимость изготовления металлоконструкций резервуара из углеродистой стали – 8 руб./кг без учета НДС, из нержавеющей стали – 15 руб./кг, без учета НДС. Стоимость доставки – 5 % от стоимости металлоконструкций резервуара. Затраты на монтаж составляют 150 % от стоимости металлоконструкций надземных металлических резервуаров и 200 % от стоимости металлоконструкций надземных железобетонных и подземных металлических резервуаров. В качестве базы, к которой применяется коэффициент, выступает стоимость резервуаров из нержавеющей стали или железобетона (в зависимости от резервуара). Дополнительно необходимо понести затраты по выемке и вывозу грунта, которые составляют 1000 руб./м³

без учета НДС. Необходимый объем таких работ рассчитывается на основе внешнего объема резервуара и принимается равным ему. Оценщик пришел к выводу, что прибыль предпринимателя равна нулю. Срок службы резервуара определен на уровне 20 лет, оставшийся срок службы – 15 лет, хронологический возраст – 3 года. Функциональное и экономическое устаревание отсутствует. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Все данные приведены для условий России.

Определите рыночную стоимость данного резервуара в рамках затратного подхода (без учета НДС).

Контрольные вопросы:

1. В чем заключаются особенности затратного подхода к оценке стоимости недвижимости?
2. Сформулируйте содержание основных этапов оценки стоимости недвижимости затратным подходом.
3. Какой метод оценки полной восстановительной стоимости зданий и сооружений дает наименьшую погрешность?
4. Для чего износ делят на устранимый и неустранимый?
5. Какие строительные системы существуют?
6. Каковы виды объемно-планировочных решений зданий?
7. Какие показатели характеризуют объемно-планировочные решения зданий?
8. Каковы показатели экономичности объемно-планировочного и конструктивного решения здания?
9. Какие конструктивные элементы зданий влияют на их капитальность?
10. Каковы достоинства метода сравнительной единицы? метода разбивки по компонентам? метода единичных расценок?
11. Как учитываются особенности ценообразования в строительстве при определении полной восстановительной стоимости зданий и сооружений?
12. Какие элементы включаются в структуру стоимости строительства

при проектировании?

13. Какую роль в строительстве имеют сметные нормы и нормативы?

14. Как классифицируются сметные нормативы?

15. Какие виды проектно-сметной документации составляются для расчета стоимости строительства?

16. Чем отличается расчет стоимости строительства на разных этапах строительства?

17. Почему для оценки может быть использована стоимость, определенная на этапе предварительного обоснования стоимости строительства?

18. Каково соотношение точности оценки с трудоемкости выполнения расчетов?

19. Для оценки каких объектов недвижимости были разработаны УПВС?

20. Каким образом определяется пересчет базисных цен в текущие?

21. Каковы методы оценки износа?

22. Каково значение ВСН 53-86 (р) для определения износа?

23. Какие факторы влияют на соотношение срока экономической и нормативной жизни объекта?

24. Оценка физического износа методом срока жизни.

25. По какому критерию элементы здания делятся на долго- и короткоживущие?

26. Каким образом учитывается износ по объему ремонтных работ?

27. Каковы виды и методы оценки устранимого функционального износа? неустранимого?

28. Каким образом совместно учитывается устранимый и неустранимый функциональный износ?

29. Каковы методы оценки внешнего износа?

30. Как происходит согласование отдельных видов износа?

2.4 Методические указания и задания для проведения практических занятий по разделу 4 «Сущность и основные методы сравнительного подхода»

Практическое занятие № 9. Произвести оценку стоимости объекта капитального строительства с применением методов сравнительного подхода.

Задания на практическую работу:

Задача 1 По данным рынка недвижимости был выявлен среднегодовой прирост цен в размере 4 % год в сегменте офисных помещений до 100 метров. Выявлены цены по сопоставимым объектам, по всем отличающимся характеристикам по аналогам и объекту оценки поправки внесены кроме поправки на время продажи. Рассчитать стоимость оцениваемого объекта недвижимости (дата проведения оценки – 10 апреля 2020) площадью 95 м².

Аналог 1: скорр. цена 550 долл. за 1 м², время продажи – апрель 2020.

Аналог 2: скорр. цена 560 долл. за 1 м², время продажи – октябрь 2019.

Аналог 3: скорр. цена 570 долл. за 1 м², время продажи – апрель 2020.

Задача 2 Необходимо оценить объект недвижимости с потенциальным валовым доходом 150000 руб. В банке данных имеются сведения о недавно проданных аналогах.

Таблица 3 – Данные по продажам аналогичных объектов недвижимости

Аналог	Цена продажи, руб.	ПВД, руб.
А	800000	160000
В	950000	175000
С	650000	135000

Задача 3 Выявлены идентичные объекты недвижимости, которые отличаются по местоположению. Цена объекта в центре города – 147000 руб./кв.м, цена объекта в спальном районе – 128 000 руб./ м², цена объекта в рядом с промышленной зоной – 115000 руб./ м². Определите коэффициентные корректировки на местоположение для различных оценочных ситуаций и

заполните таблицу корректировок.

Таблица 4 – Таблица корректировок на местоположение

Объект оценки	Объект-аналог		
	в центре	в спальном районе	в промышленной зоне
В центре			
В спальном районе			
В промышленной зоне			

Задача 4 По данным рынка недвижимости был выявлен среднегодовой прирост цен в размере 4 % год в сегменте офисных помещений до 100 метров. Выявлены цены по сопоставимым объектам, по всем отличающимся характеристикам по аналогам и объекту оценки поправки внесены кроме поправки на время продажи. Рассчитать стоимость оцениваемого объекта недвижимости (дата проведения оценки – 10 апреля 2019) площадью 75 м².

Таблица 5 – Информация по объектам-аналогам

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
Первоначальная цена, тыс. руб./м ²				
Корректировка				
Скорректированная цена, тыс. руб./м ²				
...
Скорректированная цена, тыс. руб./м ²	-	150	145	140
Время продажи	10 апреля 2020	Апрель 2020	Январь 2020	Октябрь 2019
Корректировка на время продажи	-			
Скорректированная цена	-			
Средняя скорректированная цена по аналогам				
Стоимость объекта оценки				

Практическое занятие № 10. Произвести оценку стоимости объекта капитального строительства с применением методов сравнительного подхода.

Задания на практическую работу:

Задача 1 Выявлены цены по сопоставимым объектам, по всем отличающимся характеристикам по аналогам и объекту оценки корректировки внесены, кроме поправки на состояние объектов недвижимости. Рассчитать стоимость оцениваемого объекта недвижимости (состояние удовлетворительное) площадью 205 м².

Выявлены парные продажи: два идентичных объекта недвижимости, цена объекта парной продажи в хорошем состоянии 67 тыс. руб./м², в удовлетворительном составляет 54 тыс. руб./м².

Таблица 6 – Информация об объектах-аналогах

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
Первоначальная цена, тыс. руб./ м ²				
Корректировка				
Скорректированная цена, тыс. руб м ²				
...
Скорректированная цена, тыс. руб./ м ²	-	150	120	115
Состояние	удовл.	хор.	удовл.	удовл.
Корректировка на время продажи	-			
Скорректированная цена	-			
Средняя скорректированная цена по аналогам				
Стоимость объекта оценки				

Задача 2 Стоимость аналогичных торговых помещений 200, 300, 400 р./м². Известно, что первый аналог по совокупности ценообразующих факторов на 10 % лучше, второй аналогичен объекту оценки, третий на 20 % хуже. Определить стоимость объекта оценки (торгового помещения) площадью 1000 м².

Задача 3 Определить рыночную стоимость здания с дебаркадером площадью 1000 кв. (площадь дебаркадера не включена). Цена аналога-здания

без дебаркадера – 40 000 руб./ м². При прочих равных, объекты, состояние которых аналогично состоянию оцениваемого здания, на 25 % дешевле объектов с состоянием, аналогичным состоянию аналога. Абсолютная корректировка на наличие дебаркадера – 50000 руб. Для решения данной задачи первой вносится относительная корректировка. Внесение иных корректировок не требуется. Результат округлить до тысяч рублей.

Задача 4 Оценивается Объект - двухэтажное офисное здание площадью 1000 м², требующее косметического ремонта. Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 800 м², в котором проведён косметический ремонт. Аналог был продан за 600000 руб. Для решения данной задачи предположить, что различие в площадях влияния на удельную стоимость не оказывает.

Имеются также следующие данные по парным продажам для расчета абсолютной корректировки на состояние.

Таблица 7 – Данные по парным продажам

Объект	Состояние	Цена, руб.
Одноэтажное кирпичное офисное здание 300 м ²	Требуется косметический ремонт	120000
Одноэтажное кирпичное офисное здание 400 м ²	Проведен косметический ремонт	260000

Рассчитать рыночную стоимость Объекта, результат округлить до тысяч рублей.

Практическое занятие № 11-12. Произвести оценку стоимости объекта капитального строительства с применением методов сравнительного подхода.

Задание на практическую работу:

Задача 1 Рассчитайте скидку на уторговывание при совершении сделок с объектами торговой недвижимости, расположенными на первых этажах зданий, если известны величины уторговывания по приведенным ниже сделкам. Для расчета корректировки используйте среднее арифметическое соответствующих

значений по сделкам с сопоставимыми объектами. Результат округлить до десятых долей процента.

1) Офисное помещение на втором этаже, запрашиваемая цена 1 млн. руб., цена продажи 930 тыс. руб.

2) Магазин на первом этаже, запрашиваемая цена 2 млн руб., цена продажи 1,6 млн руб.

3) Фитнес-центр районного формата, запрашиваемая цена 20 млн руб., цена продажи 19 млн руб.

4) Торговое помещение на первом этаже, запрашиваемая цена 600 тыс. руб., цена продажи 600 тыс. руб.

5) Помещение под супермаркет (первый этаж), запрашиваемая цена 2 млн рублей, цена продажи 1,7 млн руб.

Задача 2 Определите рыночную стоимость здания площадью 100 м². Цена здания-аналога на рынке составляет 50000 руб./м², среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20 % выше, чем в районе расположения объекта и в отличие от оцениваемого здания в аналоге проведен ремонт (абсолютная корректировка по данному фактору от местоположения не зависит и составляет 5000 руб./м²).

Задача 3 Оценивается Объект – двухэтажное офисное здание площадью 100 м², требующее косметического ремонта. Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 80 м², в котором проведён косметический ремонт. Аналог предлагается на продажу за 600000 руб. Среднерыночная корректировка на уторговывание для подобных объектов составляет 10 %. Имеются также следующие данные по продажам: объект - состояние - цена сделки, руб.

1) одноэтажное кирпичное офисное здание 30 м² – требуется косметический ремонт – 120000;

2) двухэтажное кирпичное офисное здание 40 м² – проведен косметический ремонт – 280000;

3) одноэтажное кирпичное офисное здание 40 м² – проведен

косметический ремонт – 260000;

4) одноэтажное кирпичное торгово-офисное здание m^2 – проведен косметический ремонт – 270000.

Рассчитать рыночную стоимость объекта.

Контрольные вопросы:

1. Назовите особенности, преимущества и недостатки, а также сферу применения сравнительного подхода к оценке недвижимости.

2. Что такое единицы и элементы сравнения объектов оценки?

3. Почему необходимо вносить корректировки в определенной последовательности?

4. Какие методы расчета поправок применяются в практической оценке?

5. Какую работу выполняет оценщик на различных этапах метода прямого сравнительного анализа продаж?

6. В чем сходство и различие метода, основанного на использовании валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации?

2.5 Методические указания и задания для проведения практических занятий по разделу 5 «Сущность и основные методы доходного подхода»

Практические занятия № 13-16. Произвести оценку стоимости объекта капитального строительства с применением методов доходного подхода.

Задания на практическую работу:

Задача 1 Какая максимальная сумма может быть уплачена за здание на текущий момент, если предполагается, что через четыре года оно может быть продано не дороже чем за 2,8 млн. руб. В течение этих четырех лет доходы от здания позволят только покрывать расходы по его обслуживанию, а требуемая норма доходности для подобных проектов составляет 26 % годовых (дисконтирование на конец периода). Среднерыночная ставка кредитования для аналогичных инвестиций составляет 18 %.

Задача 2 Рассчитать коэффициент капитализации для объекта недвижимости. Срок жизни здания – 80 лет. Дата ввода объекта – октябрь 1957 г., дата оценки – октябрь 2020 г. Возврат инвестиций осуществляется по методу Хоскольда. Требуемая норма доходности инвестиций – 12 %, в том числе безрисковая ставка – 6 %. Эффективный возраст соответствует хронологическому возрасту.

Задача 3 Определить рыночную стоимость складского здания методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозная величина чистого денежного потока, возникающего в конце года: первый год – 12000 руб., второй год – 22000 руб., третий год – 28000 руб. Предполагается, что с четвертого года чистый операционный доход для здания стабилизируется на уровне 6000 рублей, а рыночная ставка капитализации для этого периода прогнозируется на уровне 10 %. затраты на продажу объекта в конце периода прогноза не учитывать. Ставка дисконтирования 12 %. Дисконтирование осуществляется на конец периода.

Задача 4 Определить рыночную стоимость офисного здания (единого объекта недвижимости), если известно, что его общая площадь составляет 5000 м², арендопригодная площадь – 4000 м², здание полностью сдано в аренду без возможности расторжения договора по фиксированной ставке 15000 руб. за кв.м арендопригодной площади в год, текущая рыночная ставка аренды, 25000 руб. за м² арендопригодной площади в год, дополнительно к арендной плате арендатор оплачивает операционные расходы в размере 5000 руб. за м² арендуемой площади в год, что соответствует рыночным условиям. Оставшийся срок аренды – два года, после завершения которого, начиная с третьего года, здание будет сдаваться в аренду на рыночных условиях, в первый год после завершения договора аренды ожидается недозагрузка 0 %, со второго года показатель стабилизируется на 10 %. Фактические операционные расходы по зданию составляют 7000 руб. за м² общей площади в год, других расходов по зданию нет, ставка терминальной капитализации – 10 %, затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать,

требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций – 16 %, предполагается, что все расходы и доходы остаются постоянными. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогноза – три года.

Задача 5 Рассчитайте ставку капитализации, если объект недвижимости был продан за 1 млн. руб., потенциальный валовый доход составляет 200 тыс. руб. в год, действительный валовый доход - 180 тыс. руб. в год, чистый операционный доход – 150 тыс. руб. в год.

Задача 6 Определите рыночную ставку капитализации для офисного здания, если приносимый им чистый операционный доход составляет 5 млн. рублей, цена продажи 50 млн. рублей, а брокерская комиссия за продажу 5 % от цены сделки.

Задача 7 Определите рыночную стоимость здания, если потенциальный валовой доход составляет 100000 руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10 %, операционные расходы равны 500 руб./ м² в год, площадь здания – 100 м², а рыночная ставка капитализации составляет 10 %.

Задача 8 Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100000 руб. в год, затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10 % и 12 % соответственно. Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

Задача 9 Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100000 рублей в месяц, что соответствует рыночным показателям, стабилизированный коэффициент недозагрузки равен 10 %, операционные расходы равны 1000 руб./ м² общей площади здания в год, общая площадь здания – 100 м², среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов – 10 %, среднерыночная ставка кредитования для таких объектов 12 %. Рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости.

Задача 10 Рыночная стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3 млн. руб., оставшийся срок его экономической жизни 25

лет. Норма возврата капитала определяется по методу Ринга. Ставка дисконтирования составляет 18 %. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Определите рыночную стоимость земельного участка.

Задача 11 На рассматриваемом земельном участке юридически и физически можно построить:

1) офисное здание с общей площадью 5 000 м², арендопригодной площадью – 4500 м², рыночная ставка аренды – 10000 руб./ м² арендопригодной площади в год, стабилизированная загрузка 90 %, совокупные операционные расходы, оплачиваемые собственником и капитальный резерв – 1500 руб./ м² арендопригодной площади, рыночная ставка капитализации – 12 %, совокупные затраты на девелопмент и продажу единого объекта недвижимости – 30 тыс. руб./ м² общей площади здания;

2) жилой дом с общей площадью 5000 м², продаваемой площадью 4000 м², цена продажи – 90 тыс. руб./ м², совокупные затраты на девелопмент здания и продажу площадей – 45 тыс. руб./ м² общей площади здания.

Определите все значения прибыли предпринимателя (в % от выручки от продажи) для девелопмента жилого здания, для которых девелопмент жилого здания будет являться НЭИ рассматриваемого земельного участка. Рыночная прибыль предпринимателя при девелопменте офисного здания составляет 20 % от цены продажи единого объекта недвижимости. Предположить, что на момент продажи офисное здание имеет стабилизированную загрузку на рыночных условиях, а фактор одновременности денежных потоков учтен в прибыли предпринимателя.

Задача 12 Определить рыночную стоимость офисного здания (единого объекта недвижимости), если известно, что его общая площадь составляет 5000 кв.м, арендопригодная площадь – 4000 м², здание полностью сдано в аренду без возможности расторжения договора по фиксированной ставке 15000 руб. за м² арендопригодной площади в год, текущая рыночная ставка аренды, 25000 руб. за м² арендопригодной площади в год, дополнительно к арендной плате

арендатор оплачивает операционные расходы в размере 5000 руб. за м²арендопригодной площади в год, что соответствует рыночным условиям. Оставшийся срок аренды – два года, после завершения которого, начиная с третьего года, здание будет сдаваться в аренду на рыночных условиях, в первый год после завершения договора аренды ожидается недозагрузка 30 %, со второго года показатель стабилизируется на 10 %. Фактические операционные расходы по зданию составляют 7000 руб. за м²общей площади в год, других расходов по зданию нет, ставка терминальной капитализации – 10 %, затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать, требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций – 16 %, предполагается, что все расходы и доходы остаются постоянными. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогноза - три года.

Контрольные вопросы:

1. В чем заключаются особенности доходного подхода и его методов?
2. Какие виды доходов от недвижимости рассчитываются для целей оценки?
3. Какие методы расчета нормы возврата капитала, вложенного в недвижимость, и в каких случаях можно применять в практической оценке?
4. Какие методы построения коэффициента капитализации используются для оценки недвижимости?
5. В чем основное отличие методов расчета ставки дисконтирования для недвижимости?
6. Какую роль играет ипотечный кредит в развитии рынка недвижимости?
7. Почему в современных российских условиях слабо развита практика ипотечного кредитования?
8. Какие условия кредитного договора учитываются оценщиком при определении рыночной стоимости?
9. Какие существуют способы финансирования перепродажи объектов

недвижимости, обремененной ипотечным долгом?

10. Какие расчеты выполняются оценщиком на различных этапах традиционной техники ипотечно-инвестиционного анализа?

2.6 Методические указания и задания для проведения практических занятий по разделу 6 «Согласование результатов оценки. Отчет об оценке стоимости. Организация массовой оценки объектов недвижимости»

Практическое занятие № 17. Произвести согласование стоимости объекта капитального строительства с применением трех подходов, выявить сходства и отличия массовой и индивидуальной оценки объектов капитального строительства.

Задания на практическую работу: составить схему «Алгоритм согласования стоимости объектов оценки», разработать и заполнить таблицу «Сходства и отличия массовой и индивидуальной оценки объектов капитального строительства».

Контрольные вопросы:

1. Приведите требования к составлению отчета об оценке объекта недвижимого имущества.
2. ФСО № 1 о порядке согласования результатов оценки.
3. Суть метода ранжирования оценки критериев стоимости. Порядок применения.
4. Суть метода распределения весовых коэффициентов. Порядок применения.
5. Понятие итоговой стоимости объекта оценки и порядок ее определения.
6. Структура и основные функции массовой оценки.
7. Сходства и отличия массовой и индивидуальной оценки.
8. ФСО № 4 о методе массовой оценки.

3 Литература, рекомендуемая для изучения дисциплины

1 Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебник / Асаул А.Н. [и др.] – Санкт-Петербург, 2012. Режим доступа :

https://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=434519.

2 Зуев, П. С. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] / Зуев, П. С. - Москва, 2009. Режим доступа :

http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=97567.

3 Жигалова, В. Н. Экономика недвижимости : учебное пособие / В. Н. Жигалова. - Томск : Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012. - 163 с. - ISBN 978-5-4332-0037-1; То же [Электронный ресурс]. - URL:

<http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=208959>.

4 Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / Компания Консультант Плюс. – Электрон. дан. – Москва, [1990-2021]. – Режим доступа : в локальной сети ОГУ \\fileserver1\!CONSULT\cons.exe.

5 Гарант [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / НПП Гарант-Сервис. – Электрон. дан. – Москва [1990-2021]. – Режим доступа \\fileserver1\GarantClient\garant.exe в локальной сети ОГУ.

6 Законодательство России [Электронный ресурс] : информационно-правовая система. – Режим доступа : <http://pravo.fso.gov.ru/ips/>, в локальной сети ОГУ.