



МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Владивостокский государственный университет экономики и сервиса»

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

***ПМ 04* Определение стоимости недвижимого имущества**

специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Базовая подготовка  
Очная форма обучения

Владивосток 2021

Рабочая программа разработана на основе Федерального государственного стандарта среднего профессионального образования по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, утвержденной приказом Министерства образования и науки РФ от 12 мая 2014г. №486.

Разработана:

Ятчук Е.Н. – преподаватель высшей квалификационной категории Колледжа сервиса и дизайна

Рассмотрено и одобрено на заседании цикловой методической комиссии

Протокол № 9 от 25.05.2021г

Председатель ЦМК



Ятчук Е.Н

Согласована:

Заместитель директора ООО «Изыскатель» \_\_\_\_\_

(подпись, печать)

С.И. Дианова



## **СОДЕРЖАНИЕ**

1 ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	5
2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	7
3 СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	9
4 УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ	14
5 КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)	16

# 1 ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

## 1.1 Область применения программы

Рабочая программа профессионального модуля является частью подготовки специалистов среднего звена в соответствии с ФГОС по специальности СПО 21.02.05 Земельно-имущественные отношения в соответствии с требованиями ФГОС СПО:

1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам.
2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых подходов и методов оценки.
3. Обобщать результаты, полученные подходами, и составлять обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.
4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.
5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.
6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

Программа профессионального модуля может быть использована в дополнительном профессиональном образовании и в профессиональной подготовке и переподготовке работников сферы земельно-имущественных отношений при наличии среднего (полного) общего образования. Опыт работы не требуется.

## 1.2. Цели и задачи профессионального модуля – требования к результатам освоения профессионального модуля:

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

### **иметь практический опыт:**

- оценки недвижимого имущества;

### **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. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

### **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, особенности рынков земли;
- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- типологию объектов оценки; проектно-сметное дело;
- показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки; права и обязанности оценщика.

Результатом освоения профессионального модуля является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности «Определение стоимости недвижимого имущества», в том числе профессиональными (ПК), указанными в ФГОС по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения:

Код	Наименование результата обучения
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.

#### Вариативная часть

С целью реализации требований работодателей и ориентации профессиональной подготовки под конкретное рабочее место, обучающийся в рамках овладения указанным видом профессиональной деятельности должен:

иметь практический опыт:

- оценки недвижимого имущества;

уметь:

- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;
- обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки;
- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;

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;

В процессе освоения ПМ 04 студенты должны овладеть общими компетенциями (ОК):

ОК 1.	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес
ОК 2.	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в оценочной деятельности

ОК 3.	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество
ОК 4.	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях
ОК 5.	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ОК 6.	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями
ОК 7.	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации
ОК 8.	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности
ОК 9.	Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.
ОК 10.	Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

#### Количество часов на освоение программы профессионального модуля

Вид учебной деятельности	Объем часов
Максимальная учебная нагрузка (всего)	342
Обязательная аудиторная учебная нагрузка (всего)	228
Курсовая работа/проект	20
Учебная практика	36
Производственная практика (по профилю специальности)	36
Самостоятельная работа студента (всего) в том числе: работа над курсовой работой, реферат, практическая работа	114
Итоговая аттестация в форме (указать)	Экзамен (квалификационный)

### 3 СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

#### 3.1 Тематический план профессионального модуля (вариант для СПО)

Коды профессиональных компетенций	Наименования разделов профессионального модуля *	Всего часов (макс. учебная нагрузка и практики)	Объем времени, отведенный на освоение междисциплинарного курса (курсов)					Практика	
			Обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося			Самостоятельная работа обучающегося		Учебная, часов	Производственная (по профилю специальности), часов (если предусмотрена рассредоточенная практика)
			Всего, часов	в т.ч. лабораторные работы и практические занятия, часов	в т.ч., курсовая работа (проект), часов	Всего, часов	в т.ч., курсовая работа (проект), часов		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ПК 4.1 – 4.6	Раздел 1 Регулирование оценочной деятельности	358	228	62	20	130	20		
ПК 4.1, 4.5	Ошибка! Ошибка связи. Тема 1 Рынки недвижимости, их классификация и особенности	136	80	16	-	56	-		
ПК 4.1, 4.5	Ошибка! Ошибка связи. Тема 2 Теоретические основы оценки недвижимости	72	48	16	-	24	-		
ПК 4.2, 4.3, 4.6	МДК 04.01 Тема 3 Подходы и методы оценки недвижимого имущества	150	100	30	20	50	20		
	УП 04 Учебная практика	36							
	ПП 04 Производственная практика, (по профилю специальности), часов								54
	<b>Всего:</b>	<b>448</b>	<b>228</b>	<b>62</b>	<b>20</b>	<b>130</b>	<b>20</b>	<b>36</b>	<b>54</b>

\* Раздел профессионального модуля – часть примерной программы профессионального модуля, которая характеризуется логической завершенностью и направлена на освоение одной или нескольких профессиональных компетенций. Раздел профессионального модуля может состоять из междисциплинарного курса или его части и соответствующих частей учебной и производственной практик. Наименование раздела профессионального модуля должно начинаться с отглагольного существительного и отражать совокупность осваиваемых компетенций, умений и знаний.

### 3.2 Содержание обучения по профессиональному модулю (ПМ)

Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект) (если предусмотрены)	Объем часов	Уровень освоения
1	2	3	4
ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества		228	
МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества			
Раздел 1 Регулирование оценочной деятельности		80	
Тема 1 Рынки недвижимости, их классификация и особенности	<b>Содержание</b>	64	1
	<p>1 <b>Понятие недвижимости. Основные признаки недвижимости.</b> Недвижимость как объект экономических и государственных интересов. Недвижимое имущество как физический, экономико-правовой и социальный комплекс отношений. Состав объектов недвижимого имущества Недвижимость - специфический объект оценки. Особенность понятия «земля». Трехединое понятие земли: природный ресурс, главный объект недвижимости, пространство для проживания и деятельности.</p>		
	<p>2 <b>Общая классификация объектов недвижимости</b> Понятие о классификации недвижимого имущества. Классификация общая, частная. Иерархический и фасетный метод классификации недвижимости. Классификация и распределение земель по назначению. Укрупненная группировка общественных зданий и сооружений. Классификация жилой недвижимости. Классификация сооружений.</p>		2
<p>3 <b>Особенности недвижимости как товара.</b> Взаимосвязь потребительских и инвестиционных свойств</p>	2		

		недвижимости как товара. Специфические свойства земли как товара на рынке.		
4	<b>Особенности функционирования рынка недвижимости.</b>	<p>Рынок недвижимости, его структура, основные элементы рынка недвижимости, классификация по признакам. Цели рынка недвижимости. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости. Виды деятельности участников рынка, распределение функций между участниками рынка. Функции рынка недвижимости.</p> <p>Факторы, влияющие на соответствующий рынок недвижимости, возможность их использования на практике. Активный и неактивный рынки недвижимости.</p> <p>Система рынка недвижимости как сферы инвестиций. Субъекты рынка недвижимости. Виды рынков недвижимости. Рынок земли и его регулирование. Факторы, влияющие на функционирование рынка земли.</p>		2
5	<b>Права собственности на недвижимость</b>	<p>Субъекты и объекты собственности. Содержание права собственности на недвижимость. Виды и формы собственности на недвижимость. Правовые нормы землепользования. Система ограничений права собственности на недвижимость. Основные виды прав на объекты земельно-имущественных отношений.</p> <p>Государственная регистрация прав на землю и недвижимое имущество.</p>		2
6	<b>Жизненный цикл объектов недвижимости</b>	<p>Экономический, физический срок жизни объекта недвижимости.</p> <p>Эффективный, хронологический возраст объекта. Износ и амортизация недвижимости. Оборот стоимости недвижимости.</p>		3
7	<b>Операции с недвижимостью</b>	<p>Понятие и формы сделок с недвижимым имуществом.</p> <p>Виды сделок с недвижимым имуществом. Операции с недвижимостью в жилищной сфере. Приватизация</p>		2

	государственного и муниципального имущества. Аренда недвижимости. Сделки на рынке земельных участков.		
8	<b>Залог недвижимости</b> Понятие и виды залога. Экономические и правовые основы залога недвижимости. Ипотечное кредитование. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Финансовый левиредж.		3
9	<b>Экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости</b> Учет влияния экологических факторов на недвижимость. Качество природно-антропогенной среды. Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды. Стоимостная структура экономического ущерба от загрязнения окружающей среды. Методика «валовых выбросов» для определения качества окружающей среды в системе оценки стоимости объекта недвижимости.		3
<b>Практические занятия</b>		16	
1	Классификация объектов недвижимости. Классификация объектов оценки по составу имущества и праву собственности. Сделать классификацию жилой недвижимости; офисной недвижимости.		
2	Особенности недвижимости как товара. Инфраструктура рынка недвижимости. Особенности функционирования рынка недвижимости Виды рынков недвижимости. Тестирование		
3	Права собственности на недвижимость Виды и формы собственности на недвижимость. Письменный опрос		
4	Физическая характеристика недвижимости; имущественно-правовое описание вещные права, сервитуты. Описание по		

		заданию		
	5	Расчет амортизации зданий и сооружений, оборудования Расчет суммарного накопленного износа зданий, сооружений.		
	6	Виды и формы операций с недвижимостью. Тестирование		
	7	Расчет финансового левериджа		
	8	Расчет по методике «валовых выбросов» для определения экономического ущерба от загрязнения окружающей среды		
<b>Тема 2 Теоретические основы оценки недвижимости</b>	<b>Содержание</b>		<b>48</b>	
	1	<b>Основные цели, функции оценки объектов недвижимости</b> Оценочная деятельность в трактовке Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Сфера оценочной деятельности. Предмет изучения и анализа. Разработка стратегий и тактики функционирования рынка недвижимости. Теории, методы, технология оценки недвижимости. Формирование отношений между участниками рынков недвижимости. Базовые понятия оценки: стоимость, цена, затраты, субъекты оценочной деятельности. Основания для проведения оценочных работ. Основные цели и функции оценочной деятельности: определение стоимости имущества в случае купли-продажи, реструктуризация предприятия, ликвидация предприятия.	32	2
	2	<b>Правовые основы оценочной деятельности</b> Формирование методологической основы оценки и нормативно-правовой базы оценочной деятельности в РФ. Законодательные акты, используемые в оценочной деятельности. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.		2
	3	<b>Субъекты и объекты оценочной деятельности</b> Субъекты оценочной деятельности. Оценщики: статус оценщика, требования к оценщику. Объекты оценки, их классификация. Рынки объектов оценки. Лицензирование оценочной деятельности. Страхование гражданской ответственности оценщика		2

	<p>4 <b>Информационная база</b>  Классификация информации по источникам, по типу, по масштабам. Внешняя и внутренняя информация. Требования, предъявляемые к информационной базе оценки. Источники информации: программы правительства, информационные бюллетени, справочники, отраслевые информационные издания, данные Госкомитета по статистике.</p>		2
	<p>5 <b>Виды стоимости недвижимого имущества</b>  Формы проявления стоимости имущества: потребительная и меновая стоимость. Цена объекта.  Стоимость в обмене как выражение меновой стоимости. Стоимость в пользовании как выражение потребительной стоимости. Основные факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.  Виды стоимости в обмене: рыночная, ликвидационная, залоговая, страховая, арендная, утилизационная.  Виды стоимости в пользовании: инвестиционная, балансовая, стоимость для целей налогообложения.  Компоненты рыночной стоимости: спрос, полезность, дефицитность, возможность отчуждаемости объектов.</p>		2
	<p>6 <b>Основные принципы оценки стоимости объекта</b>  Группы принципов оценки имущества. Принципы, отражающие компоненты объекта: вклада, остаточной продуктивности, предельной продуктивности, сбалансированности. Принципы, основанные на представлениях владельца: полезности, замещения, ожидания.  Принципы, связанные с рыночной средой: внешних изменений, конкуренции, спрос и предложения соответствия, регрессии, прогрессии, экономического разделения.  Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования.</p>		2
	<p>7 <b>Определение технического состояния объекта оценки.</b>  Способы определения технического состояния объекта оценки, износ и его виды. Амортизация</p>		2
	<p>8 <b>Риск, виды, учет при оценке объекта недвижимости</b>  Риск – вероятность возможных потерь. Основные виды систематического риска: страховой, размерности, диверсификации, финансовый, профессиональный риск.</p>		2

	<p>Основные факторы макроэкономического риска: инфляционный риск, риск, связанный с изменением темпов экономического развития, валютного курса, политический риск, безрисковая ставка. Основные способы снижения риска. Характеристика премий за риск, связанный с инвестированием в конкретное предприятие.</p>		
9	<p><b>Математические основы оценочной деятельности</b>          Финансовая математика. Основы теории стоимости денег во времени. Денежные потоки - серия ожидаемых периодических поступлений денежных средств от деятельности предприятия. Основные причины изменения стоимости денег во времени. Простой процент, сложный процент.          Накопленная сумма денежной единицы или будущая стоимость единицы. Текущая стоимость единицы (реверсии). Текущая стоимость аннуитета. Накопление денежной единицы за период или будущая стоимость единичного аннуитета. Фактор фонда возмещения. Взнос на амортизацию единицы.</p>		3
<b>Практические занятия</b>		16	
1	<p>Основные цели, функции оценки объектов недвижимости          Подготовить основания для проведения оценочных работ.</p>		
2	<p>Формирование методологической основы оценки и нормативно-правовой базы оценочной деятельности в РФ.</p>		
3	<p>. Оценщики: статус оценщика, требования к оценщику. Объекты оценки, их классификация. Тестирование</p>		
4	<p>Классификация информации по источникам, по типу, по масштабам. Внешняя и внутренняя информация. Требования, предъявляемые к информационной базе оценки. Семинар</p>		
5	<p>Определение видов стоимости имущества.          Тестирование, решение задач</p>		
6	<p>Определение принципов оценки, относящихся к конкретным ситуациям. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Тестирование. Решение задач</p>		
7	<p>Рассчитать физический, моральный, экономический износ недвижимости и имущества          Решение задач</p>		

	8	Рассчитать ставки дисконтирования, учитывающие различные виды риска. Решение задач		
	9	Рассчитать: простой и сложный процент, начисляемый на основную сумму долга будущую стоимость единицы текущую стоимость единицы, реверсии текущую стоимость аннуитета будущую стоимость единичного аннуитета факторы фонда возмещения взнос на амортизацию единицы ставку дисконта методом средневзвешенной стоимости капитала и методом кумулятивного построения..		
<b>Тема 3 Методологические основы организации оценки земли и имущества</b>	<b>Содержание</b>		<b>100</b>	
	1	<b>Субъекты оценочной деятельности</b> Субъекты оценочной деятельности: оценщики (юридические и физические лица), заказчики. Условия, необходимые для осуществления профессиональной деятельности оценщика: регистрация, профессиональная компетентность, независимость, наличие страхования гражданской ответственности, принадлежность к саморегулируемой организации оценщиков. Обязанности оценщика. Права оценщика. Заказчики (потребители услуг оценщиков): субъекты, вступающие во взаимоотношения по поводу оценки объектов оценки. Объекты оценки: отдельные материальные объекты (вещи), совокупность вещей (имущественный комплекс), составляющих имущество лица. Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества. Иные объекты гражданских прав.	50	2
	2	<b>Регулирование оценочной деятельности</b> Нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Стандарты оценки Российской Федерации. Международные стандарты оценки. Европейские стандарты оценки. Лицензирование оценочной деятельности. Требования к лицензированию оценочной деятельности. Порядок предоставления лицензии на оценочную деятельность.		2

	<p>Государственное регулирование оценочной деятельности. Уполномоченные органы, их функции: контроль за оценочной деятельностью, регулирование оценочной деятельности, взаимодействие с органами государственной власти по вопросам оценочной деятельности, согласование проектов стандартов оценки и др. Роль и место саморегулируемых организаций в оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков, их функции: защита интересов оценщиков; содействие повышению уровня профессиональной подготовки оценщиков; содействие разработке образовательных программ по профессиональному обучению оценщиков; разработка собственных стандартов оценки; функционирование собственной системы контроля качества осуществления оценочной деятельности. Сфера распространения функций саморегулируемых организаций</p>		
3	<p><b>Основания для проведения оценки объекта оценки</b>          Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления. Требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Договор между оценщиком и заказчиком. Определение суда, арбитражного суда, третейского суда. Решение уполномоченного органа. Обязательность проведения оценки объекта оценки.          Задание на оценку. Состав технического задания. Случаи необходимости его оформления.</p>		2
4	<p><b>Технология и организация оценочных работ</b>          Последовательность этапов, выполняемых для определения стоимости предприятия: постановка задания на оценку, определение объекта; заключение договора об оценке; сбор и проверка данных; приведение результатов к итоговой оценке стоимости; составление отчета об оценке. Обязательные требования к договору в соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности». Требования «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности» к составу договора.          Состав информации, необходимой для идентификации объекта оценки; номенклатура собственности, подлежащая оценке; цель оценки; состав оцениваемых прав.          Типовая структура договора на оценку. Препятствия к заключению</p>		3

		договора об оценке. Определение состава привлекаемых специалистов и их гонорара.		
	5	<p><b>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</b></p> <p>Статус объекта оценки. Описание объекта оценки. Физический состав объекта оценки. Классификация объекта оценки, его функционального назначения, конструктивного решения. Выявление даты постройки объекта, начала эксплуатации, уточнение первоначальной стоимости объекта (с учетом данных бухгалтерского учета), определение количественных и качественных эксплуатационных показателей, выявление характеристик улучшений, влияющих на изменение стоимости. Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.</p> <p>Определение износа объекта оценки. Выявление ограничений по возможностям использования объекта оценки. Сбор информации по аналогичным объектам. Источники информации, проверка информации.</p>		3
	6	<p><b>Применение целесообразных подходов к оценке объекта</b></p> <p>Области применения трех традиционных подходов к оценке объектов оценки.</p> <p>Целесообразность применения сравнительного подхода при индивидуальной и массовой оценке объектов.</p> <p>Этапы и состав работ при использовании сравнительного подхода.</p> <p>Условия, при которых целесообразно использовать сравнительный подход.</p> <p>Рамки возможного применения затратного подхода.</p> <p>Технологические этапы и организация оценочных работ с использованием затратного подхода. Ограничения к применению затратного подхода.</p> <p>Доходный подход как приобретение права на получение от объекта оценки дохода в будущем при соответствующей ставке капитализации. Организация работ и этапы оценки с использованием доходного подхода. Условия, ограничивающие область применения доходного подхода.</p>		2

	<p>7 <b>Оценка земельного участка</b></p> <p>Необходимость определения рыночной стоимости участка земли. Определение потенциала, которым обладает участок земли, на основе рыночной информации. Основные факторы, влияющие на рыночную стоимость земли; анализ спроса и предложения на рынке земельных участков. Анализ правовых ресурсов, физических ограничений; технологическая финансовая обоснованность использования участка земли. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли для его оценки. Использование метода сравнительного анализа продаж, метода оценки по остаточной стоимости, метода переноса, метода капитализации земельной ренты, метода остатка для земли.</p>		2
	<p>8 <b>Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки</b></p> <p>Обобщение результатов. Сопоставление результатов, полученных тремя традиционными подходами к оценке. Анализ, оценка достоверности результатов.</p> <p>Определение итоговой величины стоимости объекта оценки: использование модального, среднего, медианного значений, полученных упорядочением ряда. Определение весовых коэффициентов значений каждого подхода. Применение для расчета метода математического взвешивания, метода субъективного взвешивания, метода анализа иерархий.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки как результат логических рассуждений оценщика, анализа, полученных расчетных данных.</p> <p>Обобщение результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки</p>		2
	<p>9 <b>Отчет об оценке объекта оценки</b></p> <p>Требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» к составу отчета об оценке объекта оценки. Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными.</p> <p>Достоверность отчета как документа, содержащего сведения</p>		3

		<p>доказательственного значения.</p> <p>Информация об использовавшейся нормативной базе, стандартах оценки, допущениях и ограничениях.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, последовательность ее определения и пределы применения полученного результата.</p> <p>Оформление отчета.</p> <p>Передача отчета заказчику по акту или другому документу, определенному договором.</p>		
	10	<p><b>Содержание и организация проведения экспертизы отчета об оценке объекта оценки</b></p> <p>Совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком требований законодательства и стандартов оценки, договора об оценке, а также достаточности и достоверности информации об объекте и правильности полученных выводов.</p> <p>Оспоримость сведений, содержащихся в отчете. Пути разрешения споров в суде, арбитражном суде, третейском суде.</p> <p>Организация экспертизы. Полномочия саморегулируемых организаций и уполномоченного органа в проведении экспертизы.</p> <p>Состав документации по результатам экспертизы оценки.</p>		2
	11	<p><b>Состав, структура и элементы сметной стоимости строительной продукции</b></p> <p>Общая структура сметной стоимости строительной продукции по группам затрат (строительные работы; монтажные работы; затраты на приобретение технологического оборудования, инструмента, инвентаря, мебели; прочие затраты).</p> <p>Затраты по материальным ресурсам. Затраты на оплату труда работников строительной организации. Затраты на эксплуатацию машин и механизмов.</p> <p>Структура накладных расходов и сметной прибыли.</p> <p>Себестоимость, ее состав и порядок определения.</p> <p>Определение сметной стоимости по элементам затрат.</p> <p>Экспертиза и утверждение сметной документации</p>		
	12	<p><b>Основы ценообразования в строительстве</b></p>		

	<p>Определение цены строительной продукции</p> <p>Виды цен в строительстве (сметные, договорные (контрактные)) и принципы их формирования. Структура, состав и порядок установления договорной цены. Методы расчета сметной стоимости строительной продукции: ресурсный, ресурсно-индексный, базисно-индексный, аналоговый. Понятие об индексации стоимости.</p>		
	<b>Практические занятия</b>		
1	<p>Составить задание на проведение оценки объекта Составление договора на оценку объекта оценки</p> <p>По установленной форме составить договор на оценку объекта оценки.</p>	30	
2	<p>Составление договора на оценку объекта оценки</p> <p>По установленной форме составить договор на оценку объекта оценки.</p>		
3	<p>Описание объекта оценки</p> <p>На основании полученного задания составить описание объекта оценки; определить его износ.</p>		
4	<p>Определение стоимости объекта</p> <p>На основании полученного задания провести сравнительный анализ по результатам применения трех подходов: доходного, затратного, сравнительного к оценке объекта и определить его стоимость</p>		
5	<p>На основании полученного задания провести сравнительный анализ по результатам применения трех подходов к оценке объекта и определить его стоимость.</p>		
6	<p>Определение итоговой величины стоимости объекта оценки по числовым величинам, предложенным преподавателем</p>		
7	<p>Изучение основной сметно-нормативной базы строительства</p> <p>Разработка сметной документации на основе укрупнённых норм</p>		
8	<p>Определение элементов затрат по общей сметной стоимости строительной продукции</p> <p>Разработка сметной документации при ресурсном методе</p>		

9	<p>Определение объемов строительных работ Экспертиза сметной документации</p>		
10	<p>Составление локальной сметы на строительные (ремонтно-строительные) работы ресурсно-индексным или базисно-индексным методом</p>		
	<p><b>Курсовая работа</b>  Описание объекта, его техническая характеристика включает полное описание объекта, технический паспорт. Могут быть приложены строительные чертежи и другая документация.  Расчетно - пояснительная записка должна содержать:  теоретическую часть (обзор методов оценки недвижимости и /или земельных участков, методов определения риска, критерии профессиональной деятельности оценщиков, основы законодательства по данному направлению и т.д.);  <b>Тематика курсовых работ</b>  Расчет рыночной стоимости объекта оценки одним из методов.  ,Определение рыночной стоимости двухкомнатной квартиры в многоквартирном жилом доме.  Определение рыночной стоимости комнаты в трехкомнатной квартире в многоквартирном жилом доме.  Определение рыночной стоимости дома на садовом участке в 25 км от города.  Определение рыночной стоимости земельного участка в садовом товариществе в 40 км от города.  Состав полного письменного отчета об оценке здания, комплекса зданий, действующего предприятия.  Определение рыночной стоимости типового школьного здания на 150 мест.  Оценка здания детского сада с земельным участком на 100 мест.  Определение износа столовой образовательного учреждения.  Определение рыночной стоимости коттеджа с участком в 10 км от города.  Определение рыночной стоимости трехкомнатной квартиры в двухквартирном жилом доме с участком земли в поселке городского типа.  Качественные и количественные характеристики объекта оценки</p>	<p><b>20</b></p>	

	<p>(жилого дома, садового участка с домом, здания образовательного учреждения).</p> <p>Организационные и правовые аспекты оценки имущества.</p> <p>Методологические основы оценки имущества.</p> <p>Оценка денежных потоков во времени.</p> <p>Регулирование оценочной деятельности.</p> <p>Особенности функционирования рынка имущества.</p> <p>Метод дисконтирования денежных потоков.</p> <p>Рыночный подход в оценке стоимости имущества.</p> <p>Метод капитализации доходов.</p> <p>Оценочная деятельность за рубежом.</p> <p>Специфика оценочной деятельности в Российской Федерации.</p> <p>Использование методов оценки земельного участка.</p> <p>Методы оценки стоимости зданий, сооружений.</p> <p>Методы оценки рыночной стоимости машин и оборудования.</p> <p>Оценка финансовых активов.</p> <p>Оценка кадрового потенциала как составляющей стоимости предприятия.</p> <p>Взаимосвязь оценки с налогообложением предприятия.</p> <p>Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.</p> <p>Оценка имущества с участием ипотечного кредита.</p> <p>Особенности оценки отдельных объектов собственности</p> <p>Оценка магазинов</p> <p>Оценка гостиниц</p> <p>Оценка офисных зданий</p> <p>Оценка бизнеса страховых компаний и др.</p>		
<p><b>Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ.04.</b></p> <p>Работа с лекционным материалом, поиск и обзор литературы и электронных источников информации, подготовка к тестам входного контроля. Подготовка к практическим работам с использованием методических рекомендаций преподавателя, оформление практических работ, отчетов и подготовка к их защите. Конспектирование.</p>		<p><b>130</b></p>	

<p>Реферирование литературы.          Аннотирование книг, статей.          Выполнение заданий поисково-исследовательского характера.          Углубленный анализ научно-методической литературы, проведение эксперимента.          Работа на лекции: составление или слежение за планом чтения лекции, проработка конспекта лекции, дополнение конспекта рекомендованной литературой.          Участие в работе семинара: подготовка конспектов выступлений на семинаре, рефератов, выполнение заданий.          Лабораторно-практические занятия: действие в соответствии с инструкциями и методическими указаниями, получение результата.          НИРС при выполнении самостоятельной, контрольной, курсовой работы.          Контрольная работа – письменное выполнение.          Выполнение заданий по наблюдению и сбору материалов в процессе практики.</p>		
<p><b>Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы</b>          Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества.          Саморегулирование оценочной деятельности.          Обязательность проведения оценки объекта оценки.          Вероятное использование собственности с улучшениями, без улучшений.          Выявление ограничений по возможностям использования объекта оценки.          Активный и неактивный рынки недвижимости.          Особые случаи применения анализа ННЭИ.          Применение для расчета метода математического взвешивания.</p>		
<p><b>Учебная практика</b>          Изучение характеристик, классификации и способов описания всех видов имущества как объектов оценки          Изучение принципов оценки как основы аналитической деятельности оценщика          Анализ физической, правовой, экономической и социальной среды функционирования объекта          Изучение технической документации и результатов освидетельствования строений и коммуникаций          Изучение характеристики рынка недвижимости          Изучение методов обработки данных о сделках</p>	<p><b>36</b></p>	

Изучение оценки недвижимости с участием ипотечного кредита Изучение влияния экологических факторов на стоимость недвижимости		
<b>Производственная практика (по профилю специальности)</b> Участие в анализе сферы применения различных видов стоимости недвижимости Участие в определении правовых аспектов оценки недвижимости Участие в регулировании оценочной деятельности Участие в оценке инвестиционной привлекательности объекта недвижимости Участие в расчетах оценки недвижимости на основе доходного подхода Участие в расчетах оценки недвижимости на основе сравнительного подхода Участие в расчетах оценки недвижимости на основе затратного подхода Участие в расчетах оценки земли на основе различных методов Участие в обобщении результатов, полученных подходами, и вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки; Участие в оформлении договора с заказчиком и задания на объект оценки Участие в разработке технологии оценки рыночной стоимости недвижимости Участие в подготовке отчета об оценке и согласовании с заказчиком	<b>54</b>	
<b>Всего</b>	<b>480</b>	

Для характеристики уровня освоения учебного материала используются следующие обозначения:

- 1 – ознакомительный (узнавание ранее изученных объектов, свойств);
- 2 – репродуктивный (выполнение деятельности по образцу, инструкции или под руководством);
- 3 – продуктивный (планирование и самостоятельное выполнение деятельности, решение проблемных задач).

## 4 УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

### 4.1 Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

Кабинет междисциплинарных курсов: количество посадочных мест - 30, стол для преподавателя – 1 шт., стул для преподавателя 1 шт., шкаф стеклянный 1 шт., тумбочка 1шт., ноутбук Acer E1-531, проектор Proxima C3255., экран Lumien Eсо 1 шт., колонки MicroLab 2.0. 1 шт., доска маркерная меловая комбинированная 1 шт.; дидактические пособия ПО: 1. Windows 8.1 (профессиональная лицензия № 45829305, бессрочно); 2. MS Office 2010 pro (лицензия № 48958910, № 47774898 , бессрочно); 3. Yandex (свободное); 4. Google Chrome (свободное); 5. Internet Explorer (свободное)

Лаборатория компьютеризации профессиональной деятельности: количество посадочных мест - 12, стол для преподавателя 1 шт., стул для преподавателя 1шт., компьютерный стол 12 шт., офисное кресло 12 шт., графическая станция Workstation core i7-6700, 2\*8Gb, 120Gb SSD, 500Gb HDD, Nvidia Quadro k620 12 шт., мониторы графических станций Philips2 12 шт., проектор Casio 1 шт, экран Lumien Eсо., 1 шт., звуковые колонки USB 1 шт., доска маркерная меловая комбинированная 1 шт., дидактические пособия

ПО: 1. Windows 8.1 (профессиональная лицензия № 47833968, бессрочно); 2. MS Office 2010 pro (лицензия № 48958910, № 47774898, бессрочно); 3. Credo III (кадастр, топограф, конвертер), «Байкал Бизнес Центр» №49565 от 21.05.2018 по 21.05.2021; 4. Autodesk AutoCAD 2019 Edu (свободное); 5. Google Chrome (свободное); 6. Internet Explorer (свободное)

### 4.2 Информационное обеспечение обучения

#### Перечень рекомендуемых учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы

1. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие для студентов вузов / Е. Н. Иванова ; под ред. М. А. Федотовой ; Фин. ун-т при Правительстве РФ. - 5-е изд., перераб. - М. : КНОРУС, 2016. - 350 с.
2. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие для студентов вузов / Е. Н. Иванова ; под ред. М. А. Федотовой ; Фин. ун-т при Правительстве РФ. - 5-е изд., перераб. - М. : КНОРУС, 2016. - 350 с.
3. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2018. — 352 с. — Текст : электронный // ЭБС Znanium [сайт]. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/948897> (дата обращения: 01.06.2020).
4. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимого имущества : учебник / Касьяненко Т.Г. — Москва : КноРус, 2020. — 397 с. — Текст : электронный // ЭБС ВООК [сайт]. - URL: <https://book.ru/book/936145> (дата обращения: 02.06.2020).
5. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимого имущества : учебник / Касьяненко Т.Г. — Москва : КноРус, 2020. — 397 с. — Текст : электронный // ЭБС ВООК [сайт]. - URL: <https://book.ru/book/936145> (дата обращения: 02.06.2020).
6. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2018. — 352 с. — Текст : электронный // ЭБС Znanium [сайт]. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/948897> (дата обращения: 01.06.2020).
7. Бердникова, В. Н. Экономическая деятельность в сфере недвижимости : учебник и практикум для среднего профессионального образования / В. Н. Бердникова. — Москва : Юрайт, 2020. — 152 с. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/449524> (дата обращения: 02.06.2020).

8. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Юрайт, 2020. — 124 с. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/453657> (дата обращения: 02.06.2020).
9. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва :Юрайт, 2020. — 153 с. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/453864> (дата обращения: 02.06.2020).
10. Слезко, В. В. Землеустройство и управление землепользованием : учеб. пособие / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. — Москва : ИНФРА-М, 2018. — 203 с. — Текст : электронный // ЭБС Znanium [сайт]. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/960130> (дата обращения: 01.06.2020)
11. Фокин, С. В. Основы кадастра недвижимости : учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортко. — Москва : ИНФРА-М, 2020. — 225 с. — Текст : электронный // ЭБС Znanium [сайт]. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1068583> (дата обращения: 01.06.2020).
12. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий : учебник и практикум для среднего профессионального образования / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Юрайт, 2020. — 152 с. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/454391> (дата обращения: 02.06.2020).

### 4.3 Общие требования к организации образовательного процесса

Продолжительность учебной недели – шестидневная.

Учебная нагрузка – 36 часов в неделю, максимальная учебная нагрузка – 54 часа в неделю, включая все виды аудиторной и внеаудиторной работы.

Продолжительность занятий – пара – 90 минут.

Консультации вне учебных занятий в соответствии с учебным планом.

### 4.4 Кадровое обеспечение образовательного процесса

Требования к квалификации педагогических (инженерно-педагогических) кадров, обеспечивающих обучение по междисциплинарному курсу: среднего профессионального образования по экономическим специальностям.

## 5. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ (ВИДА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)

Результаты (освоенные профессиональные компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
ПК 4.1 Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных	-собирать необходимую информацию и достаточную информацию об объекте оценки и	Входной контроль. Письменная проверка.

<p>объектах.</p> <p>ПК 4.2 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.</p> <p>ПК 4.3 Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.</p> <p>ПК 4.4 Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.</p> <p>ПК 4.5 Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.</p> <p>ПК 4.6 Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.</p>	<p>аналогичных объектах;</p> <p>- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;</p> <p>-уметь обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки;</p> <p>-определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки; типологию объектов оценки;</p> <p>проектно-сметное дело;</p> <p>-знать классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества; рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли; иметь практический опыт оценки недвижимого имущества;</p> <p>-уметь оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;</p>	<p>Текущий контроль. Практическая проверка.</p> <p>Тестирование.</p> <p>Защита практической работы.</p> <p>Практическая проверка.</p> <p>Защита курсовой работы</p> <p>Рубежный контроль</p> <p>Зачетное занятие</p> <p>Экзамен</p>
---	---	---

Формы и методы контроля и оценки результатов обучения должны позволять проверять у обучающихся не только сформированность профессиональных компетенций, но и развитие общих компетенций и обеспечивающих их умений.

<b>Результаты (освоенные общие компетенции)</b>	<b>Основные показатели оценки результата</b>	<b>Формы и методы контроля и оценки</b>
<p>Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.</p>	<p>-демонстрация интереса к будущей профессии</p>	<p>Интерпретация результатов наблюдений за</p>

Анализировать социально-экономические и политические проблемы, использовать методы гуманитарно-социологических наук	-осуществлять мониторинг за социально-экономическими и политическими процессами	<p>деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы.</p> <p>Тестирование.</p> <p>Защита рефератов.</p> <p>исследовательская деятельность.</p> <p>Создание мультимедийных презентаций.</p> <p>Деловая игра</p> <p>Активно-игровая методика</p>
Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность	- выбор и применение методов и способов решения профессиональных задач в области недвижимости;	
Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.	-решение стандартных и нестандартных профессиональных задач;	
Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач.	-эффективный поиск необходимой информации;	
Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.	-взаимодействие с обучающимися, преподавателями в ходе обучения;	
Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием,	-организация самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля;	
Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.	- анализ инноваций в области организации оценки	
Бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям.	- анализ инноваций в области организации оценки	
Знать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	-соблюдать правила техники безопасности	
Исполнять воинскую обязанность, в том числе с применением полученных профессиональных знаний (для юношей).	-готовность к военной службе в Российской армии	

## 5.2 КОНКРЕТИЗАЦИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

### **Определение стоимости недвижимого имущества:**

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 на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой 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.

<p><b>Уметь:</b></p> <p>оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;</p> <p>сбирать необходимую информацию и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;</p> <p>производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;</p> <p>обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки;</p> <p>подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;</p> <p>определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;</p> <p>руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;</p>	<p><b>Тематика практических работ:</b></p> <p><u>Практическая работа № 1</u> Недвижимость: понятие, признаки, виды. Семинар</p> <p><u>Практическая работа № 2</u> Классификация объектов недвижимости. Классификация объектов оценки по составу имущества и праву собственности. Сделать классификацию жилой недвижимости; офисной недвижимости.</p> <p><u>Практическая работа № 3</u> Особенности недвижимости как товара. Тестирование Инфраструктура рынка недвижимости. Тестирование</p> <p><u>Практическая работа № 4.</u> Особенности функционирования рынка недвижимости Виды рынков недвижимости. Семинар</p> <p><u>Практическая работа № 5</u> Права собственности на недвижимость Виды и формы собственности на недвижимость. Письменный опрос</p> <p><u>Практическая работа №6 .</u> Физическая характеристика недвижимости; имущественно-правовое описание вещи права</p> <p><u>Практическая работа №7 .</u> Расчет амортизации зданий и сооружений, оборудования Расчет суммарного накопленного износа зданий, сооружений.</p> <p><u>Практическая работа № 8.</u> Виды и формы операций с недвижимостью. Тестирование</p> <p><u>Практическая работа № 9.</u> Расчет финансового левриджа</p> <p><u>Практическая работа №10 .</u> Расчет по методике «валовых выбросов» для определения экономического ущерба от загрязнения</p> <p><u>Практическая работа №11 .</u> Основные цели, функции оценки объектов недвижимости Подготовить основания для проведения оценочных работ.</p> <p><u>Практическая работа №12 .</u> Формирование методологической основы оценки и</p>
---	--

	<p>нормативно-правовой базы оценочной деятельности  <u>Практическая работа № 13.</u>  Оценщики: статус оценщика, требования к оценщику.  Объекты оценки, их классификация. Тестирование  <u>Практическая работа № 14.</u>  Классификация информации по источникам, по типу, по масштабам. Внешняя и внутренняя информация.  Требования, предъявляемые к информационной базе оценки. Семинар  <u>Практическая работа № 15</u>  Определение видов стоимости имущества.  Тестирование, решение задач  <u>Практическая работа №16</u>  Определение принципов оценки, относящихся к конкретным ситуациям. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.  Тестирование. Решение задач  <u>Практическая работа №17</u>  Рассчитать физический . моральный, экономический износ недвижимости и имущества Решение задач  <u>Практическая работа №18</u>  Рассчитать ставки дисконтирования, учитывающие различные виды риска. Решение задач  . <u>Практическая работа № 19</u>  Рассчитать:  простой и сложный процент, начисляемый на основную сумму долга  будущую стоимость единицы  текущую стоимость единицы, реверсии  текущую стоимость аннуитета  будущую стоимость единичного аннуитета  факторы фонда возмещения  взнос на амортизацию единицы  ставку дисконта методом средневзвешенной стоимости капитала и методом кумулятивного построения  <u>Практическая работа №20</u>  Составить задание на проведение оценки объекта  Составление договора на оценку объекта оценки  По установленной форме составить договор на оценку объекта оценки  <u>Практическая работа №21</u>  Составление договора на оценку объекта оценки  По установленной форме составить договор на оценку объекта оценки.  <u>Практическая работа №22</u>  Описание объекта оценки  На основании полученного задания составить описание объекта оценки; определить его износ.</p>
--	---

	<p><u>Практическая работа №23</u>  Определение стоимости объекта  На основании полученного задания провести сравнительный анализ по результатам применения трех подходов:  доходного, затратного, сравнительного к оценке объекта и определить его стоимость</p> <p><u>Практическая работа №24</u>  На основании полученного задания провести сравнительный анализ по результатам применения трех подходов к оценке объекта и определить его стоимость</p> <p><u>Практическая работа №25</u>  Определение итоговой величины стоимости объекта оценки по числовым величинам, предложенным</p> <p><u>Практическая работа №26</u>  Изучение основной сметно-нормативной базы строительства Разработка сметной документации на основе</p> <p><u>Практическая работа №27</u>  Определение элементов затрат по общей сметной стоимости строительной продукции  Разработка сметной документации при ресурсном методе</p> <p><u>Практическая работа №28</u>  Определение объемов строительных работ  Экспертиза сметной документации</p> <p><u>Практическая работа №29</u>  Составление локальной сметы на строительные (ремонтно-строительные) работы ресурсно-индексным методом</p> <p><u>Практическая работа №30</u>  Составление объектной сметы и сводного сметного расчета на строительство здания. Определение цены.</p>
<p><b>Знать:</b>  механизм регулирования оценочной деятельности;   признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;   права собственности на недвижимость;   принципы оценки</p>	<p><b>Перечень тем:</b>  <u>Тема 1.1.1.</u>  Понятие недвижимости. Основные признаки недвижимости.  <u>Тема 1.1.2.</u>  Общая классификация объектов недвижимости  <u>Тема 1.1.3.</u>  Особенности недвижимости как товара.  Свойства земли как товара на рынке.  <u>Тема 1.1. 4.</u>  Особенности функционирования рынка недвижимости.  <u>Тема1.1.5.</u>  Права собственности на недвижимость  <u>Тема 1.1.6</u></p>

<p>недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;</p> <p>рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;</p> <p>подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества; типологию объектов оценки;</p> <p>проектно-сметное дело; показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;</p> <p>права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.</p>	<p>Жизненный цикл объектов недвижимости  <u>Тема 1.1.7.</u>  Операции с недвижимостью  <u>Тема 1.1.8.</u>  Залог недвижимости  <u>Тема 1.1.9.</u>  Экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости  <u>Тема 1.2.1.</u>  Основные цели, функции оценки объектов недвижимости  <u>Тема 1.2.2.</u>  Правовые основы оценочной деятельности  <u>Тема 1.2.3.</u>  Субъекты и объекты оценочной деятельности  <u>Тема 1.2.4.</u>  Информационная база  <u>Тема 1.2.5.</u>  Виды стоимости недвижимого имущества  <u>Тема 1.2.6.</u>  Основные принципы оценки стоимости объекта  <u>Тема 1.2.7.</u>  Определение технического состояния объекта оценки.  <u>Тема 1.2.8.</u>  Риск, виды, учет при оценке объекта недвижимости  <u>Тема 1.2.9.</u>  Математические основы оценочной деятельности  <u>Тема 1.3.1.</u>  Субъекты оценочной деятельности  <u>Тема 1.3.2.</u>  Регулирование оценочной деятельности  <u>Тема 1.3.3.</u>  Основания для проведения оценки объекта оценки  <u>Тема 1.3.4.</u>  Технология и организация оценочных работ  <u>Тема 1.3.5.</u>  Количественные и качественные характеристики  <u>Тема 1.3.6.</u>  Применение целесообразных подходов к оценке объекта  <u>Тема 1.3.7.</u>  Оценка земельного участка  <u>Тема 1.3.8.</u>  Обобщение результатов и определение итоговой величины  <u>Тема 1.3.9.</u>  Отчет об оценке объекта оценки  <u>Тема 1.3.10.</u>  Содержание и организация проведения экспертизы отчета об оценке объекта оценки  <u>Тема 1.4.1.</u></p>
--	--

	<p>Основы инвестиционной деятельности  <u>Тема1.4.2.</u>  Организация строительного проектирования  <u>Тема1.4.3.</u>  Общие понятия о сметном нормировании в строительстве  <u>Тема1.4.4.</u>  Система сметных нормативов в строительной отрасли  <u>Тема1.4.5.</u>  Состав, структура и элементы сметной стоимости строительной продукции  <u>Тема1.4.6.</u>  Основы ценообразования в строительстве</p>
<p><b>Самостоятельная работа</b></p>	<p><b><i>Тематика самостоятельной работы:</i></b>  Подготовить сообщения, доклады, презентации по темам:  Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества.  Саморегулирование оценочной деятельности.  Обязательность проведения оценки объекта оценки.  Вероятное использование собственности с улучшениями, без улучшений.  Выявление ограничений по возможностям использования объекта оценки.  Активный и неактивный рынки недвижимости.  Особые случаи применения анализа ННЭИ.  Применение для расчета метода математического взвешивания.</p>

	МИНОБРНАУКИ РОССИИ
	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Владивостокский государственный университет экономики и сервиса»
	<i>Колледж сервиса и дизайна</i>

## **Комплекс контрольно-оценочных средств для профессионального модуля**

ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества  
21.05.02 Земельно-имущественные отношения

Базовая подготовка

Очная форма обучения

## 1 Общие положения

Комплекс оценочных средств (КОС) предназначен для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся, освоивших программу учебной дисциплины Экономический анализ.

Формой аттестации по учебной дисциплине является дифференцированный зачет, квалификационный экзамен

КОС разработаны на основании:

- ФГОС СПО 21.02.05 Земельно-имущественные отношения от 12 мая 2014г. № 486
- основной профессиональной образовательной программы по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения программы профессионального модуля ПМ04 Определение стоимости недвижимого имущества, утвержденной заместителем директора по учебной работе КСД ВГУЭС.

### 2. Результаты освоения учебной дисциплины, подлежащие проверке

В результате изучения профессионального модуля обучающийся должен:

**иметь практический опыт:**

оценки недвижимого имущества;

**уметь:**

оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;

собирать необходимую информацию 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 выводы 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 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

**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, особенности рынков земли;

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.

### 2. Перечень основных показателей оценки результатов, элементов практического опыта, знаний и умений, подлежащих текущему контролю и промежуточной

аттестации

Код и наименование ОПОР <sup>1</sup>	Код и наименование элемента практического опыта <sup>2</sup>	Код и наименование элемента умений <sup>3</sup>	Код и наименование элемента знаний <sup>3</sup>
	ПО1 оценки недвижимого имущества;	У1 оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;	31 механизм регулирования оценочной деятельности
		У2 собирать необходимую информацию и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;	32 признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;
		У3 производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;	33 права собственности на недвижимость;
		У4 обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки;	34 принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;
		У5 подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;	35 рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;
		У6 определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;	36 подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

<sup>1</sup> Из программы профессионального модуля

<sup>2</sup> Из ФГОС НПО/СПОи/или программы профессионального модуля

		У7; руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;	37 типологию объектов оценки;  38 проектно-сметное дело;
			39 показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки; права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.

#### 4 Перечень оценочных средств

№ п/п	Форма проведения оценки результатов освоения дисциплины	Краткая характеристика форм оценки результатов освоения дисциплины	Представление оценочного средства в фонде
1	Тест	Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося.	Фонд тестовых заданий
2	Производственные ситуации	Практические задания на производственные ситуации, возникающие на предприятии	Фонд практических заданий
3	Рефераты	Продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее	Темы рефератов
3	Доклады, сообщения	Продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы	Темы докладов, сообщений

# КОНТРОЛЬНЫЙ ТЕСТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

## ПМ04 Определение стоимости недвижимого имущества

### ***ВАРИАНТ № 1***

#### **Вопрос 1 Методы оценки зданий, сооружений**

- а) выигрыша в себестоимости
- б) сравнительной единицы, разбиения на виды износа
- в) освобождения от роялти
- г) поэлементного расчета
- д) избыточных прибылей

#### **Вопрос 2 Методы затратного подхода**

- а) чистых активов
- б) капитализации дохода
- в) ликвидационной стоимости
- г) продаж
- д) дисконтирования денежных потоков

#### **Вопрос 3 Ценовой мультипликатор отражает соотношение**

- а) цена\прибыль
- б) прибыль\цена
- в) себестоимость\цена
- г) денежный поток\цена

#### **Вопрос 4 Моральный износ это?**

- а) Потеря пригодности и уменьшение стоимости
- б) Обесценивание объекта независимо от его физического состояния вследствие удешевления производства аналогичных новых
- в) Обесценивание объекта из-за неблагоприятных внешних факторов
- г) Потеря потребительских свойств пропорциональной интенсивности и времени использования объекта

#### **Вопрос 5 Методы оценки рыночной стоимости машин и оборудования**

- а) по цене однородного объекта, поэлементного расчета
- б) индексный, рыночных сравнений
- в) чистых активов
- г) избыточных прибылей

#### **Вопрос 6 Что относится к изменению собственника?**

- а) аренда
- б) купля- продажа
- в) сервитут
- г) лизинг

#### **Вопрос 7 Переменные расходы это?**

- а) Расходы непосредственно зависящие от степени загрузки объекта
- б) Расходы независящие от степени загрузки объекта недвижимости
- в) Резерв на предстоящие расходы, связанные с заменой тех элементов объекта, которые менее долговечны
- г) Разность между суммами поступлений и выплат денежных средств компании

#### **Вопрос 8 Срок экономической жизни объекта недвижимости**

- а) основывается на экспертной оценке внешнего вида и технического состояния
- б) показывает время прибыльного использования
- в) показывает время реального существования объекта
- г) определяется процессами естественного старения

**Вопрос 9 Доходный подход реализуется с помощью следующих методов**

- а) дисконтирования денежных потоков
- б) чистых активов
- в) капитализации доходов, валовой ренты
- г) отраслевых коэффициентов

**Вопрос 10 Денежный поток это?**

- а) Расходы непосредственно зависящие от степени загрузки объекта
- б) Расходы независящие от степени загрузки объекта недвижимости
- в) Резерв на предстоящие расходы, связанные с заменой тех элементов объекта, которые менее долговечны
- г) Разность между суммами поступлений и выплат денежных средств компании

**Вопрос 11 Распределение множества объектов на их подмножества по сходству или различию в соответствии с признаками и методами это?**

- а). Недвижимость
- б). Классификация
- в). Потребность
- г). Метод

**Вопрос 12 Оценка земельных участков может проводится с целью:**

- а) определения налогооблагаемой базы
- б) вовлечения земельных участков в активный оборот
- в) определения залоговой стоимости при ипотечном кредитовании
- г) во всех перечисленных случаях

**Вопрос 13 Переход имущества умершего человека его наследникам?**

- а). Дарение
- б). Страхование
- в). Наследование
- г). Мена

**Вопрос 14 Роялти - это**

- а) Определенное вознаграждение за право использования объекта интеллектуальной собственности
- б) часть нематериальных активов, обусловленные доброй репутацией предприятия
- в) стабильные высокие прибыли
- г) совокупность поступлений денежных средств

**Вопрос 15 Принципы, лежащие в основе сравнительного подхода**

- а). спрос и предложение, замещение, пропорциональность
- б). замещение, ожидание
- в). полезность, пропорциональность
- г). спрос и предложение, ожидание

**Вопрос 16 Сделка, при которой объект передается безвозмездно другому лицу?**

- а). Мена
- б). Приватизация
- в). Ипотека
- г). Дарение

**Вопрос 17 Оценка земельных участков по затратам на инфраструктуру используется для определения стоимости земель:**

- а) сельскохозяйственных
- б) под жилищное строительство
- в) водного фонда
- г) заповедников

**Вопрос 18 Что относится к коммерческой недвижимости?**

- а). Лес и многолетние насаждения
- б). Жилые дома, подъезд, этажи в подъезде, гараж

- в). Искусственные объекты (постройки)
- г). Гостиницы, офисы, рестораны, магазины

**Вопрос 19 Финансовое обязательство с фиксированным доходом, платежи по которому обеспечиваются залогом недвижимости (земельного участка, зданий, сооружений)**

- а). Приватизация
- б). Ипотека
- в). Рента
- г). Аренда

**Вопрос 20 Сделка недействительная с самого начала ее совершения?**

- а). Ничтожная
- б). Действительная
- в). Купля-продажа
- г). Мена

**Вопрос 21 Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предполагаемых издержек:**

- а) действительный валовой доход
- б) платежи по обслуживанию долга
- в) потенциальный валовой доход
- г) стоимость имущества

**Задание №22** Земельный участок размером в 1200 м<sup>2</sup> приобретен сегодня по цене 800 ден. ед./м<sup>2</sup>. Инвестор считает, что следует ожидать прироста стоимости земли с темпом 7% в год. После 10 лет владения инвестор предполагает землю продать. Рассчитать ожидаемую рыночную стоимость земли через 10 лет.

**Задание №23** Продается многоквартирный жилой дом. Анализ рынка показал, что аналогичный жилой дом продан 6 месяцев назад по цене 1200 тыс. долл.

Оценщик считает, что:

- поправка на местоположение составляет +2%;
- поправка на общее состояние равна -6%;
- поправка на окружающий ландшафт составляет -3%;
- поправка на время продажи равна

(инфляция 10% годовых) + %.

Стоимость оцениваемого объекта?

**Задание №24** Господин Петров для покупки недвижимости берет ипотечный кредит размером в 140000 долл. на 5 лет по ставке 14% годовых. Каким будет ежегодный платеж, чтобы к концу срока кредит полностью погасить (амортизировать).

**Задание №25** Требуется оценить здание фабрики, его полную стоимость воспроизводства, строительный объем которого=125000 куб. м. Восстановительная стоимость 1 куб.м-20,2 руб. Поправочный коэффициент=1,1.

## ***ВАРИАНТ № 2***

**Вопрос 1 Методы затратного подхода**

- а) чистых активов
- б) капитализации дохода
- в) ликвидационной стоимости продаж
- г) дисконтирования денежных потоков

**Вопрос 2 Какие существуют виды сделок**

- а) купля-продажа, роялти, дарение
- б) мена, аренда гудвилл
- в) купля-продажа, аренда, ипотека, мена
- г) дарение, сервитут, мена

**Вопрос 3 Экономический износ**

- а) Потеря пригодности и уменьшение стоимости
- б) Обесценивание объекта независимо от его физического состояния вследствие удешевления производства аналогичных новых
- в) Обесценивание объекта из-за неблагоприятных внешних факторов
- г) Потеря потребительских свойств пропорциональной интенсивности и времени использования объекта

**Вопрос 4 К какой категории земель относится садоводческое общество**

- а) к землям сельскохозяйственного назначения
- б) поселениям
- в) природоохранного назначения
- г) особо охраняемых территорий

**Вопрос 5 Что относится к изменению собственника?**

- а) аренда
- б) купля-продажа
- в) сервитут
- г) лизинг

**Вопрос 6 Доходный подход реализуется с помощью следующих методов**

- а) дисконтирования денежных потоков
- б) чистых активов
- в) капитализации доходов
- г) отраслевых коэффициентов
- д) продаж

**Вопрос 7 Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор**

- а) делением цены продаж на потенциальный или действительный валовой доход
- б) делением чистого операционного дохода на цену продаж
- в) делением действительного валового дохода на цену продаж
- г) Разность между суммами поступлений и выплат денежных средств компании

**Вопрос 8 Денежный поток это?**

- а) Расходы непосредственно зависящие от степени загрузки объекта
- б) Расходы независящие от степени загрузки объекта недвижимости
- в) Резерв на предстоящие расходы, связанные с заменой тех элементов объекта, которые менее долговечны
- г) Разность между суммами поступлений и выплат денежных средств компании

**Вопрос 9 Методы оценки стоимости зданий, сооружений**

- а) сравнительной единицы, разбиение на виды износа
- б) выигрыша в себестоимости
- в) освобождение от роялти
- г) поэлементного расчета

**Вопрос 10 Оценка земельных участков может проводится с целью:**

- а) определения налогооблагаемой базы
- б) определения страховой стоимости застроенных земельных участков
- в) вовлечения земельных участков в активный оборот
- г) во всех перечисленных случаях

**Вопрос 11 Методы, используемые для оценки нематериальных активов**

- а) выигрыша в себестоимости
- б) поэлементного расчета
- в) избыточных прибылей, освобождения от роялти
- г) разбиения на виды износа

**Вопрос 12 Что из нижеследующего не является компонентом метода кумулятивного построения при выведении ставки дисконтирования**

- а) безрисковая ставка
- б) премия за риск

- в) страновой риск
- г) премия за управление недвижимостью

**Вопрос 13 Приемы, способы отображения множества на группы это?**

- д). Недвижимость
- е). Классификация
- ж). Потребность
- з). Метод

**Вопрос 14 Переход имущества умершего человека его наследникам?**

- д). Дарение
- е). Страхование
- ж). Наследование
- з). Мена

**Вопрос 15 Сделка по которой доверенное лицо управляет недвижимостью от своего имени?**

- а). Траст
- б). Страхование
- в). Мена
- г). Дарение

**Вопрос 16 Стоимость гудвилла рассчитывается на основе**

- а) оценки избыточных прибылей
- б) оценки нематериальных активов
- в) оценки стоимости предприятия как действующего
- г) всего перечисленного

**Вопрос 17 Что относится к жилой недвижимости?**

- а). Лес и многолетние насаждения
- б). Жилые дома, подъезд, этажи в подъезде, гараж
- в). Искусственные объекты (постройки)
- г). Гостиницы, офисы, рестораны, магазины

**Вопрос 18 Сделка недействительная с самого начала ее совершения?**

- д). Ничтожная
- е). Действительная
- ж). Купля-продажа
- з). Мена

**Вопрос 19 Сделка, при которой объект передается безвозмездно другому лицу?**

- д). Мена
- е). Приватизация
- ж). Ипотека
- з). Дарение

**Вопрос 20 Финансовое обязательство с фиксированным доходом, платежи по которому обеспечиваются залогом недвижимости (земельного участка, зданий, сооружений)**

- д). Приватизация
- е). Ипотека
- ж). Рента
- з). Аренда

**Вопрос 21 Сравнительный подход использует следующие методы:**

- а) капитализация доходов
- б) метод отраслевых коэффициентов
- в) чистых активов
- г) объектов-аналогов, продаж

**Задание №22** Помещение сдано в аренду на 5 лет. Арендные платежи составляют 1,5 млн. долл. в год. Желаемая ставка доходности для собственника равна 16% годовых. Оценить текущую стоимость аренды

**Задание №23** Продается офисное помещение, арендная плата за которое составляет 650 тыс. руб./год. Нужно оценить это помещение. Для решения задачи оценщик собрал рыночную информацию о продаже в последнее время трех аналогичных объектов:

Объект	Цена продажи, тыс. руб.	Годовая арендная плата, тыс. руб./год	Мультипликатор валового дохода, год
1	2100	400	
2	1995	370	
3	2130	430	

**Задание №24** Требуется определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания, **Исходные данные:**

- площадь здания-4000м<sup>2</sup>;
- здание построено 15 лет назад;
- предполагаемый срок жизни-60 лет;
- удельные затраты на строительство такого нового здания составляет 350 долл. за м<sup>2</sup>.

**Задание №25** Предприниматель считает, что сможет через 2 года продать квартиру за 110000 долл. За какую цену ее следует купить сегодня, чтобы получаемый доход давал не менее 20% годовых.

### **ВАРИАНТ № 3**

**Вопрос 1. Под оценочной деятельностью понимается:**

- а) деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости;
- б) процесс оценки объекта оценки с целью определения его рыночной стоимости;
- в) деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление наиболее вероятной цены продажи объекта оценки;
- г) процесс оценки объекта оценки с целью определения ликвидационной стоимости

**Вопрос 2. Принципы, лежащие в основе сравнительного подхода к оценке объекта оценки**

- а) полезность, ожидание;
- б) спрос и предложение, замещение, пропорциональность;
- в) замещение, полезность;
- г) спрос и предложение, ожидание.

**Вопрос 3. Потенциальный валовой доход от недвижимости зависит от:**

- а) ее площади и арендной ставки;
- б) ее площади;
- в) арендной ставки;
- г) потерь от ее недоиспользования.

**Вопрос 4. Операционные расходы оцениваемого объекта недвижимости это:**

- а) амортизационные отчисления;
- б) эксплуатационные (условно-переменные) расходы;
- в) расходы на нормальное функционирование объекта и воспроизводство дохода;
- г) страховые платежи.

**Вопрос 5. Чистый операционный доход рассчитывается как разница между:**

- а) действительным валовым доходом и операционными расходами;
- б) действительным валовым доходом и потерями от недоиспользования;
- в) потенциальным валовым доходом и операционными расходами;

г) потенциальным валовым доходом и потерями от недоиспользования.

**Вопрос 6. При оценке стоимости объекта недвижимости в целях страхования риска предпочтение отдается:**

- а) доходному подходу;
- б) рыночному подходу;
- в) затратному подходу;
- г) зависит от конкретного объекта недвижимости.

**Вопрос 7. Будущая стоимость FV определяется через текущую стоимость PV, ставку дисконта периода r и число периодов времени t по формуле:**

- а).  $FV = PV (1 + rt)$ ;
- б).  $FV = PV (1 + t)r$ ;
- в).  $FV = PV (1 + r)t$ ;
- г).  $FV = PV (1 - r)t$ .

**Вопрос 8. Какой из подходов к оценке всегда требует отдельной оценки стоимости земли?**

- а) рыночный;
- б) доходный;
- в) затратный;
- г) все вышеперечисленные.

**Вопрос 9. Что относится к жилой недвижимости?**

- а) Лес и многолетние насаждения
- б) Жилые дома, подъезд, этажи в подъезде, гараж
- в) Искусственные объекты (постройки)
- г) Гостиницы, офисы, рестораны, магазины

Вопрос 10

- б) Действительная
- в) Купля-продажа
- г) Мена

**Вопрос 11. Методы, используемые для оценки нематериальных активов**

- а) Поэлементного расчета
- б) Выигрыша в себестоимости
- в) Избыточных прибылей, освобождения от роялти
- г) Разбиения на виды износа

**Вопрос 12. Что относится к изменению собственника?**

- а) аренда
- б) купля - продажа
- в) сервитут
- г) лизинг

**Вопрос 13. Ценовой мультипликатор отражает соотношение**

- а) Цена\прибыль
- б) Прибыль\себестоимость
- в) Себестоимость\ цена
- г) денежный поток\цена

**Вопрос 14. Срок экономической жизни объекта недвижимости**

- а) показывает время реального существования объекта;
- б) показывает время прибыльного использования;
- в) определяется процессами естественного старения
- г) основывается на экспертной оценке технического состояния

**Вопрос 15. Классификация объектов недвижимости – это..**

- а) Распределение множества объектов недвижимости на их подмножество
- б) Приемы, способы, отображения множества на группы
- в) Последовательное разделение множества недвижимых объектов

- г) Параллельное разделение множества объектов недвижимости на независимые группы

**Вопрос 16. Метод применяющийся при оценки незастроенных массивов земли и позволяющий определить общую стоимость земли при условии разделения на отдельные земельные участки, которые затем будут проданы.**

- а) Метод определения затрат  
б) Метод изъятия.  
в) Метод средневзвешенного коэффициента капитализации  
г) Метод технического остатка для земли

**Вопрос 17. Разность между суммами поступлений и выплат денежных средств – это..**

- а) Денежный поток  
б) Ставка дисконтирования  
в) Ставка капитализации  
г) Темп инфляции

**Вопрос 18. О каком подходе к оценке идет речь: имеет форму аренды, прибыли, дивидендов, результата продажи и т.д.**

- а) Доходный  
б) Затратный  
в) Сравнительный  
г) Рыночный

**Вопрос 19. При этой сделки заключается письменный договор, в которой объект недвижимости передается в собственность за плату**

- а) Купля-продажа  
б) Мена  
в) Аренда  
г) Дарение

**Вопрос 20. Какие существуют виды сделок с имуществом (наиболее полный ответ)**

- а) Купля-продажа, дарение  
б) Аренда, купля –продажа, мена, ипотека, дарение  
в) Дарение, сервитут  
г) Мена, аренда, гудвилл

**Вопрос 21: Внешний износ это?**

- а) Потеря пригодности и уменьшение стоимости  
б) Обесценивание объекта независимо от его физического состояния вследствие удешевления производства аналогичных новых  
в) Обесценивание объекта из-за неблагоприятных внешних факторов  
г) Потеря потребительских свойств пропорциональной интенсивности и времени использования объекта

**Задание №22** Предприниматель считает, что сможет через 2 года продать квартиру за 70000 долл. За какую цену ее следует купить сегодня, чтобы получаемый доход давал не менее 20% годовых.

**Задание №23** Затраты на кладку 1 куб. м. стены включают: стоимость материалов 580 тыс. руб., зарплата строителей 31 тыс. руб., расходы на содержание и эксплуатацию машин (кранов) 20 тыс. руб., накладные расходы и плановые накопления 52 тыс. руб. Объем стен оцениваемого здания-120 куб. м. Определить стоимость строения.

**Задание №24** Продается офисное помещение, арендная плата, за которое составляет 650 тыс. руб./год. Нужно оценить это помещение. Для решения задачи оценщик собрал рыночную информацию о продаже в последнее время трех аналогичных объектов:

Объект	Цена продажи, тыс. руб.	Годовая арендная плата, тыс. руб./год	Мультипликатор валового дохода, год
1	2400	800	

2	1995	670	
3	2230	530	

**Задание №25** Земельный участок размером в 1300 м<sup>2</sup> приобретен сегодня по цене 850 ден. ед./м<sup>2</sup>. Инвестор считает, что следует ожидать прироста стоимости земли с темпом 7% в год. После 10 лет владения инвестор предполагает землю продать. Рассчитать ожидаемую рыночную стоимость земли через 10 лет.

**МИНОБРНАУКИ РОССИИ**  
**«ВЛАДИВОСТОКСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ЭКОНОМИКИ И**  
**СЕРВИСА»**  
**Колледж сервиса и дизайна ВГУЭС**

**Комплект заданий для контрольной работы**

**Вариант 1**

1. Понятие недвижимости, её свойства
2. Классификация объектов недвижимости
3. Помещение сдано в аренду на 12 лет. Арендные платежи составляют 1,5 млн. долл. в год. Желаемая ставка доходности для собственника равна 16% годовых. Оценить текущую стоимость аренды.

**Вариант 2**

1. Виды стоимости имущества
2. Особенности недвижимости как товара на рынке
3. Через 4 года у предпринимателя появится возможность выкупить завод по производству сантехнических изделий, стоимость которого будет предположительно составлять 2,3 млн. долл. Чтобы скопить эту сумму, предприниматель планирует ежеквартально откладывать в банк на свой счет некоторую сумму под 12% годовых. Какова должна быть величина данной суммы.

**Вариант 3**

1. Факторы, влияющие на стоимость
2. Цели и задачи оценки
3. Ипотечный кредит (шаровая ипотека) в 150000 долл. предусматривает периодическую выплату одних процентов. Через 10 лет должна быть погашена основная сумма долга. Чтобы это сделать, заемщик хочет вносить каждый месяц

платеж, на который будет начисляться 9% годовых. В результате создаваемого фонда возмещения к концу 10-го года должна собраться требуемая сумма. Какой ежемесячный платеж необходимо делать.

#### Вариант 4

1. Принципы оценки недвижимости: пользователя
2. Доходный подход оценки: достоинства, недостатки, область применения
3. Продается офисное помещение, арендная плата за которое составляет 650 тыс. руб./год. Нужно оценить это помещение. Для решения задачи оценщик собрал рыночную информацию о продаже в последнее время трех аналогичных объектов:

Объект	Цена продажи, тыс. руб.	Годовая арендная плата, тыс. руб./год	Мультипликатор валового дохода, год
1	2400	600	4
2	1995	570	3,5
3	2330	630	3,7

#### Вариант 5

1. Риск: виды, применение, учет при оценке имущества
2. Сравнительный подход оценки: достоинства, недостатки, область применения
3. Оцениваемое здание имеет площадь 3000м<sup>2</sup>. Аналогичный объект имеет площадь 2500м<sup>2</sup> и восстановительную стоимость 600000 долл. Затраты на фундамент аналога составляют 4%. Определить стоимость фундамента оцениваемого здания

#### Вариант 6

1. Затратный подход оценки: достоинства, недостатки, область применения
2. Принципы оценки недвижимости: объекта
3. Кузнечный пресс, стоящий на балансе предприятия, стоит 600 тыс. руб. Он отработал  $T_f=9$  лет, а нормативный срок использования составляет  $T_n=25$  лет. Рассчитать годовой размер амортизационных отчислений, общую величину износа в стоимостной форме и остаточную стоимость пресс

#### Вариант 7

1. Операции на рынке недвижимости
2. Государственное регулирование рынка недвижимости: цели, функции, методы
3. Земельный участок размером в 1500 м<sup>2</sup> приобретен сегодня по цене 700 ден. ед./м<sup>2</sup>. Инвестор считает, что следует ожидать прироста стоимости земли с темпом 7% в

год. После 10 лет владения инвестор предполагает землю продать. Рассчитать ожидаемую рыночную стоимость земли через 10 лет.

### Вариант 8

1. Методы доходного подхода
2. Сбор и обработка данных об оценке недвижимости
3. Объекты №1 и №2 приносят ежегодно одинаковый чистый операционный доход- 2400 тыс. руб. и имеют равную стоимость 20000 тыс. руб. В каждый объект инвестор вложил одинаковую сумму собственного капитала- по 8000 тыс. руб., следовательно, они имеют сходную величину ипотечного кредита. Однако поскольку кредит получен на разных условиях, ежегодный расход по обслуживанию долга составляет: по объекту №1-1200 тыс. руб.; по объекту №2-1500 тыс. руб. Дать оценку финансового левереджа.

### Вариант 9

1. Порядок проведения оценки
2. Рынок недвижимости, его специфика
3. Затраты на кладку 1 куб. м. стены включают: стоимость материалов 480 тыс. руб., зарплата строителей 21 тыс. руб., расходы на содержание и эксплуатацию машин (кранов) 10 тыс. руб., накладные расходы и плановые накопления 42 тыс. руб. Объем стен оцениваемого здания-130 куб. м. Определить стоимость строения

### Вариант 10

1. Отчёт об оценке
2. Основные методы оценки стоимости имущества
3. Требуется определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания, Исходные данные:
  - площадь здания-3000м<sup>2</sup>;
  - здание построено 15 лет назад;
  - предполагаемый срок жизни-60 лет;
  - удельные затраты на строительство такого нового здания составляет 250 долл. за м<sup>2</sup>.

### Тест для текущего контроля

#### 1 Что не является требованием к субъекту оценочной деятельности

- 1) быть юридическим лицом
- 2) состоять членом в СРО оценщиком
- 3) \*быть членом Национального совета по оценочной деятельности

#### 2 К какому виду объекта оценки относится речное судно

- 1) ценная бумага
- 2) \*недвижимая вещь
- 3) движимая вещь

#### 3 Кто имеет право быть заказчиком оценки объекта недвижимого имущества находящегося на праве хозяйственного ведение ФГУП

- 1) Генеральный директор ФГУП
- 2) \*Потенциальный покупатель
- 3) Российский фонд федерального имущества

**4 В каких случаях проведение оценки обязательно**

- 1) При ипотечном кредитовании
- 2) \*При возникновении спора о величине ипотеки
- 3) При внесении не денежного вклада в уставный капитал ООО

**5 В каких случаях определенная оценщиком величина стоимости является обязательной ценой отчуждения объекта оценки**

- 1) При проведении аукциона
- 2) При оценке в рамках спора разводящихся супругов
- 3) При купле-продаже объекта недвижимости

**6 Сколько оценщиков, работающих по трудовому договору с юридическим лицом, достаточно для того, чтобы оно могло заключать договоры на оценку**

- 1) 0
- 2) 1
- 3) 2

**7 Что не является обязательным требованием к оценщику**

- 1) \*Отсутствие при погашении установленных судимостей
- 2) Наличие стажа в области оценочной деятельности
- 3) Наличие специального образования

**8 Что является функцией СРО оценщиков**

- 1) разработка федеральных стандартов оценки
- 2) проверка деятельности оценщика
- 3) разработка правил деловой и профессиональной этике оценщика

**9 Определите порядок обращения взыскания на источники обеспечения ответственности оценщиков: 1) имущество оценщика (его работодателя); 2) компенсационный фонд; 3) страховая сумма**

- 1) 1, 2,3
- 2) 3,2,1
- 3) 2,1,3
- 4) 3,1,2

**9 Что является отступлением от концепции рыночной стоимости**

- 1) высокий износ объекта оценки
- 2) предполагаемый обмен объекта оценки на условиях бартера
- 3) нематериальная форма объекта оценки

**Тест для текущего контроля**

**1 В оценке «стоимость» и «цена» - могут быть равны**

- 1) Да
- 2) Нет

**2 Каким образом может быть охарактеризована «стоимость обмена»**

- 1) Объективная стоимость
- 2) Наиболее вероятная стоимость
- 3) Стоимость для конкретного пользователь
- 4) Ликвидационная стоимость

**3 Каким образом может быть охарактеризована «стоимость обмена»**

- 1) Объективная стоимость
- 2) Наиболее вероятная стоимость
- 3) Стоимость для конкретного пользователя
- 4) Ликвидационная стоимость

**4 Чертами рыночной стоимости объекта являются следующие**

- 1) Отчуждение в условиях конкуренции
- 2) Наличие всей необходимой информации у сторон сделки
- 3) Оплата за объект может быть выражена в любой форме
- 4) А, б, в
- 5) А, б
- 6) А, в

**5 Сочетание имущественных прав, связанных с объектом, при котором обеспечивается его максимальная стоимость, является принципом**

- 1) Ожидание
- 2) Замещение
- 3) Экономического разделения
- 4) Вклада

**6 Верно или неверно утверждение: «Принципы соответствия отражает уровень соответствия размера объекта оценки требованиям рынка»?**

- 1) Верно
- 2) Неверно

**7 В соответствии с нормативными актами по переоценки основных фондов какой вид стоимости должен определять эксперт – оценщик?**

- 1) Рыночную
- 2) Ликвидационную
- 3) Восстановительную
- 4) Остаточную

**8 Оценщик указывает дату оценки объекта в отчете об оценке, руководствуясь принципом**

- 1) Полезности
- 2) Ожидание
- 3) Изменение стоимости

**9 В каком из подходов к оценке стоимости объекта определяется исходя из будущих выгод**

- 1) Доходном
- 2) Затратном
- 3) Сравнительном

**10** Доход от объекта собственности в первый год составил 20 тыс. руб., во второй – 70 тыс. руб., в третий 40 - тыс.руб., в четвертый – 65 тыс. руб.Какой из методов оценки предпочтительнее?

- 1) Дисконтированных денежных потоков
- 2) Капитализации дохода
- 3) Ликвидационной стоимости
- 4) Капитализации дохода и дисконтированных денежных потоков.

### **Тест для текущего контроля**

**1 Аннуитет – это денежный поток**

- 1) С равновеликими платежами
- 2) Через равновеликие промежутки времени
- 3) С возрастающими или убывающими платежами
- 4) А, б
- 5) Б, в

**2 Функция « Фактор фонда возмещения» является обратной**

- 1) Фактору взноса на амортизацию единицы
- 2) Фактору накопления суммы денежной единицы
- 3) Фактору будущей стоимости денежной единицы

**3 Для того чтобы определить величину регулярного платежа в течение определенного периода времени, чтобы при заданной ставке дохода иметь на счете к концу срока заданную денежную сумму, необходимо использовать**

- 1) Функцию накопления денежной единицы за период
- 2) Функцию фактора фонда возмещения
- 3) Взнос на амортизацию денежной единицы
- 4) Текущую стоимость аннуитета

**4 Дисконтирование – это процесс приведения текущей стоимости денег к их будущей стоимости**

- 1) Да
- 2) Нет

**5 Какая функция является обратной функции «текущая стоимость денежной единицы»**

- 1) Взнос на амортизацию денежной единицы
- 2) Накопление единицы за период
- 3) Будущая стоимость единицы

**6 Накопление – это процесс приведения денежных поступлений от инвестиций к их текущей стоимости?**

- 1) Утверждение верно
- 2) Неверно

**7 При исчислении авансового аннуитета в функции «Текущая стоимость аннуитета» к номеру периода делается поправка**

- 1) В сторону увеличения периода на единицу
- 2) В сторону уменьшения периода на единицу
- 3) Поправок никаких не делается

**8 При исчислении авансового аннуитета в функции «Накопления единицы за период» к номеру периода делается поправка**

- 1) В сторону увеличения периода на единицу
- 2) В сторону уменьшения периода на единицу
- 3) Поправок никаких не делается

**9 Регрессионные модели, строящиеся на взаимосвязи цен аналогов и каких – либо параметров этих аналогов, используются в рамках**

- 1) Доходного подхода
- 2) Затратного подхода
- 3) Сравнительного подхода
- 4) Не используются в практике оценки

**10 Величина аннуитетного платежа в функции «Взнос на амортизацию денежной единицы» включает в себя**

- 1) Возмещение части кредита и процентов по нему
- 2) Возмещение только части кредита
- 3) Погашение износа
- 4) Взнос на возмещение дохода

## **Вопросы и задания**

- 1 С чем связана необходимость корректировки денежных потоков, возникающих в различное время?
- 2 Поясните приемы работы с так называемыми предварительно рассчитанными таблицами сложного процента
- 3 Какая функция позволяет определить стоимость будущего дохода при заданном периоде, процентной ставке и стоимости первоначального вложения капитала
  - а) сложный процент
  - б) будущая стоимость аннуитета
  - в) периодический взнос на накопление фонда
  - г) дисконтирование
  - д) текущая стоимость аннуитета
  - е) периодический взнос на погашение кредита
- 4 Какая функция позволяет определить приведенную к настоящему времени стоимость дохода, величина которого известна в будущем при заданном периоде времени и процентной ставке:
  - а) сложный процент
  - б) будущая стоимость аннуитета
  - в) периодический взнос на накопление фонда
  - г) дисконтирование
  - д) текущая стоимость аннуитета

е) периодический взнос на погашение кредита

**5 Какая функция позволяет определить размер периодического равновеликого взноса для накопления известной в будущем суммы дохода при заданной процентной ставке и периода**

- а) сложный процент
- б) будущая стоимость аннуитета
- в) периодический взнос на накопление фонда
- г) дисконтирование
- д) текущая стоимость аннуитета
- е) периодический взнос на погашение кредита

**6 Какая функция позволяет определить стоимость накопления известных равновеликих взносов при заданной процентной ставке и периоде накопления:**

- а) сложный процент
- б) будущая стоимость аннуитета
- в) периодический взнос на накопление фонда
- г) дисконтирование
- д) текущая стоимость аннуитета
- е) периодический взнос на погашение кредита

**7 Какая функция позволяет определить приведенную к настоящему времени стоимость потока дохода, представленного заданным числом равновеликих поступлений, при известной процентной ставке:**

- а) сложный процент
- б) будущая стоимость аннуитета
- в) периодический взнос на накопление фонда
- г) дисконтирование
- д) текущая стоимость аннуитета
- е) периодический взнос на погашение кредита

**8 Какая функция позволяет определить будущую стоимость периодических равновеликих платежей в погашение кредита при заданной ставке процента и известном периоде кредитования:**

- а) сложный процент
- б) будущая стоимость аннуитета
- в) периодический взнос на погашение кредита
- г) дисконтирование
- д) текущая стоимость аннуитета
- е) периодический взнос на погашение кредита

**9 Что необходимо рассчитать для сравнения ценности двух денежных потоков , различающихся по величине, периоду существования и процентной ставке:**

- а) суммарную текущую стоимость
- б) суммарную будущую стоимость

**10 Если условия накопления заданы годовой процентной ставки, сроком, выражением в годах, и периодичностью начисления процентов, более**

**частой, чем один раз в год, то таких параметры необходимо скорректировать**

- а) число периодов накопления
- б) ставку дохода
- в) оба параметра

**11 Функции «Дисконтирование» и «Сложный процент» находятся в обратной зависимости**

- а) да
- б) нет

**12 Функция «Будущая стоимость аннуитета» и «Периодический взнос на накопление фонда» находятся в обратной зависимости**

- а) да
- б) нет

**13 Функции «Периодический взнос на накопление фонда» и «Периодический взнос на погашение кредита» находятся в обратной зависимости**

- а) да
- б) нет

**14 Совпадает ли в денежном потоке в виде авансового аннуитета число периодов накопления и количество платежей**

- а) да
- б) нет

**15 В каком случае требуется корректировка при использовании таблиц сложного процента**

- а) денежный поток возникает в конце периода
- б) денежный поток возникает в начале периода

**16 Можно ли использовать таблицы сложного процента, если денежный поток возникает через разные интервалы**

- а) да
- б) нет

**17 Предполагает ли функция «Будущая стоимость аннуитета» начисление процентов на последний взнос**

- а) да
- б) нет

18 Рассчитайте ежегодный взнос для оплаты квартиры стоимостью 80 000 тыс. руб., купленной в рассрочку на 10 лет под 12%

19 Рассчитайте ежегодный взнос под 12% для покупки через 10 лет квартиры стоимостью 80 000 тыс. руб.

20 Рассчитайте взнос под 12% для покупки через 10 лет квартиры стоимостью 80 000 тыс. руб.

21 Квартира продана за 80 000 тыс. руб. деньги приносят 12% годового дохода. Какова предельная стоимость недвижимости, которую можно будет купить через 10 лет?

22 Какова предельная стоимость недвижимости, которую можно купить через 10 лет, если ежегодно откладывать по 80 000 тыс. руб. под 12% годовых

23 Сколько стоила квартира , купленная в рассрочку на 10 лет под 12% годовых, если ежегодный взнос составляет 80 000 тыс. руб.

Вопросы и задания

**1 Какой из нижеперечисленных показателей не зависит от выбранной ставки дисконта:**

- а) внутренняя ставка доходности проекта
- б) ставка доходности ( коэффициент рентабельности) проекта
- в) чистая текущая стоимость дохода

**2 В каком случае при расчете срока окупаемости не используется весь денежный поток, генерируемый инвестиционным проектом**

- а) проект не окупаем
- б) проект окупаем
- в) период окупаемости короче жизненного цикла проекта

**3 Если проект финансируется за счет банковского кредита что должно быть короче**

- а) период кредитования
- б) период окупаемости

**4 Верно ли утверждение что чистая текущая стоимость доходов – это абсолютный стоимостный показатель**

- а) верно
- б) неверно

**5 Если поток доходов от инвестиционного проекта дисконтировать по внутренней ставке доходности проекта то чистая текущая стоимость дохода будет**

- а) равна 0
- б) больше 0
- в) меньше 0

**6 Если поток дохода от инвестиционного проекта дисконтировать по внутренней ставке доходности проекта , то**

- а) проект не окупиться
- б) проект окупаем
- в) срок окупаемости совпадет с жизненным циклом проекта

**7 В каком случае внутренняя ставка доходности проекта будет иметь несколько значений**

- а) проект предусматривает неоднократные крупные затраты и только затем будет давать доход
- б) проект предусматривает неоднократные крупные затраты параллельны с получением доходов

**8 Внутренняя ставка доходности проекта – это**

- а) реальной доходности проекта
- б) математически рассчитанная величина

**9 Одинаково ли природа показателей внутренней ставки доходности проекта и модифицированной ставки доходности**

- а) да
- б) нет

**10 Какой показатель использует модифицированный денежный поток рассчитанный и использованием безопасной ликвидной ставки и « круговой» ставки доходности**

- а) внутренняя ставка доходности проекта
- б) модифицированная ставка доходности

**11 При расчете ставки доходности ( рентабельности) проекта прогнозируемые убытки от эксплуатационной деятельности**

- а) дисконтируется, и учитываются со знаком «- » в доходах от проекта
- б) не дисконтируется, и учитываются со знаком «+» в доходах от проекта
- в) дисконтируется, и учитываются со знаком «-» в составе инвестиционных затрат

**12 Рассчитайте инвестиционного привлекательность для проекта «Стрела», учитывая следующие показатели**

- 1) Срок окупаемости (PP)
- 2) Чистая текущая стоимость доходов (NPV)
- 3) Ставка доходности проекта (коэффициент доходности) (PI)
- 4) Внутренняя ставка доходности проекта (IRR)

Для расчета используйте данные

- 1) Затраты (тыс. руб.) -1000
- 2) Доходы (тыс. руб.)
  - 1 – й 200
  - 2 – й 300
  - 3 – й 500
  - 4 – й 400
  - 5 – й 100
- 3) Ставка дисконтирования (R) – 10%
- 4) Лимит возврата капитала – 3,5 года
- 5) Среднеотраслевая рентабельность инвестиций – 12,5%

## **Типовые задания для оценки освоения курса**

### [ЗАДАЧА. МЕТОД ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ](#)

Условия задачи

Предприятие хочет купить через 3 года новый станок, который стоит 8000 долларов. Какую сумму необходимо вложить сейчас, чтобы через 3 года можно было купить станок, если прибыльность инвестиций составляет 1) 10% 2) 14%

## Решение

Для решения задачи нам необходимо определить настоящую стоимость станка, который в будущем будет стоить 8000 долларов при ставке дисконтирования 10%. Для этого используется формула:

$$PV = FV_n / (1+r)^n$$

PV – стоимость станка в настоящее время,

FV – стоимость станка в будущем,

n – количество периодов инвестиции,

r – ставка процента

$$PV = 8000 / (1+0.1)^3 = 6010.5 \text{ долларов}$$

Для 14%

$$PV = 8000 / (1+0.14)^3 = 5400 \text{ долларов}$$

Задача. Оценить офисный центр. В середине года!!

Прогнозируемые величины ДП: 1г. = 100000\$; 2г.=150000\$; 3г.=200000\$

Стоимость в послепрогножном периоде = 2500000

Данные для расчета ставки дисконтирования:

-ставка по облиг. внешн. вал. займа 6% (\$)

-ставка по облиг федер. займа 8% (руб)

-премия за риск инвест 3%

-премия за инвест. менедж. 1%

-срок экспозиции = 4 мес.

$$1) \text{ Премия за низк. ликв} = ((\text{ставка по облиг. внешн.вал.займа} * t) / 12) * 100 = ((0.06 * 4) / 12) * 100\% = 2\%$$

Ставка дисконтирования = ставка по облиг.внешн.вал.займа+премия за риск инвест.+премия за инвест.менедж.+премия за низк. ликвидность

$$\text{Ставка дисконтирования} = 6\% + 3\% + 1\% + 2\% = 12\%$$

2)Приведение ДП к текущему периоду

$$PV = \frac{1}{(1+i)^t} * S$$

$$PV1 = \frac{1}{(1+0.12)^{0.5}} * 100000 = 94,49$$

$$PV2 = \frac{1}{(1+0.12)^{1.5}} * 150000 = 126,55$$

$$PV3 = \frac{1}{(1+0.12)^{2.5}} * 200000 = 150,655$$

$$PV_{\text{послепрогнозн. периода}} = \frac{1}{(1+0.12)^3} * 2500000 = 1779,45$$

$$\Sigma = PV1 + PV2 + PV3 + PV_{\text{послепрогн. периода}} = 94,49 + 126,55 + 150,655 + 1779,45 = 2151,145$$

### Задача.

Определить стоимость склада методом ДДП. Прогнозируемые величины от сдачи в аренду: 1г. 60000\$; 2г. 62000\$; 3г. 64000\$; 4г. 66000\$; 5г. 68000\$.

Арендная плата выплачивается в начале года.

Ожидается, что после пятого года арендная плата будет расти на 6% в год.

Ставка дисконтирования арендной платы 18%.

Ставка склада послепрогнозного периода рассчитывается методом капитализации дох. 1-го года послепрогнозного периода.

Коэффициент капитализации = 20%

Решение:

1) Т.к. арендная плата в начале года, то 1 год не дисконтируется.

1 год = 60000

$$2 \text{ год} = PV = \frac{1}{(1+0.18)^1} * 62000 = 52542,37$$

$$3 \text{ год} = PV = \frac{1}{(1+0.18)^2} * 64000 = 46043,17$$

$$4 \text{ год} = PV = \frac{1}{(1+0.18)^3} * 66000 = 40243,9$$

$$5 \text{ год} = PV = \frac{1}{(1+0.18)^4} * 68000 = 35073,24$$

$$\sum PV = 60000 + 52542,37 + 46043,17 + 40243,9 + 35073,24 = 233749,83$$

2) Денежный поток первого года послепрогнозн. периода:

$$V = \frac{\text{ДП последн. года прогн. периода} * (1 + \% \text{роста в год})^t}{\text{коэффициент капитализации}}$$

$$V = \frac{68000 * (1 + 0,06)^1}{0,2} = \frac{68000 * 1,06}{0,2} = 360400$$

$$PV = \frac{1}{(1 + 0,18)^5} * 360400 = 157534$$

$$\sum PV = 233749,83 + 157534 = 391283,83$$

### Задача 1

**Постановка задачи:** По корпоративной облигации выплачивается доход в первый год в размере 300 у. е., во второй год – 320 у. е., а в третий – 330 у. е. Определите дисконтированную стоимость потока доходов, если ставка банковского процента равна 5 % годовых.

**Технология решения задачи:** Дисконтированная стоимость определяется по формуле:

$$\frac{\text{Доход 2-го года}}{1+i} + \frac{\text{Доход 3-го года}}{(1+i)^2} + \text{Доход 1-го года}$$

$$\frac{300+320}{1+0,05} + \frac{330}{(1+0,05)^2} = 904$$

**Ответ:** 904 у. е.

### Задача 2

**Постановка задачи:** Предприниматель собирается приобрести инвестиционный проект. Какую максимальную стоимость он может за него уплатить, если доход от использования проекта в первый год будет 100 у. е., а во второй – 130 у. е.? Ставка банковского процента составляет 10 %.

**Технология решения задачи:** Дисконтированный доход от инвестиционного проекта должен быть больше, чем его стоимость. Следовательно, максимальная стоимость проекта – это сумма дисконтированного дохода:

$$\frac{\text{Доход 2-го года}}{1+i} + \frac{\text{Доход 3-го года}}{(1+i)^2} = \text{Стоимость проекта}$$

$$\frac{100}{1,1} + \frac{130}{1,1^2} = 198,3$$

**Ответ:** 198,3 у. е.

### Задача 3

**Постановка задачи:** Фирма планирует осуществить инвестиции в современную технологию, стоимость которой 800 у. е. Она рассчитана на 5 лет. Ежегодный доход разработчики обещают в размере 200 у. е. Следует ли фирме покупать технологию, если процентная ставка в экономике 10 % годовых?

**Технология решения задачи:** Чтобы ответить на этот вопрос, надо сопоставить стоимость технологии с дисконтированной стоимостью потока доходов от ее использования. Дисконтированная стоимость определяется по формуле

$$\frac{\text{Доход 2-го года}}{1+i} + \frac{\text{Доход 3-го года}}{(1+i)^2} + \frac{\text{Доход n-го года}}{(1+i)^n}$$

$$\frac{200}{1,1} + \frac{200}{1,1^2} + \frac{200}{1,1^3} + \frac{200}{1,1^4} + \frac{200}{1,1^5} = 758 \text{ у. е.}$$

Таким образом, вернется только 758 у. е., затраты же составят 800 у. е., т. е. покупать технологию невыгодно.

**Ответ:** покупать не следует.

### Задача 4

**Постановка задачи:** В результате инвестиций 10 000 у. е. в производство в начале года получается доход в конце года в размере 15 000 у. е. При какой ставке банковского процента инвестиции будут выгодны?

**Технология решения задачи:** Сначала определяется прибыль:  $15\,000 - 10\,000 = \frac{5000}{10000} * 100\% = 50\%$

5 000 у. е. Затем определяется доходность инвестиций: . Чтобы инвестиции были выгодны, их доходность должна быть выше процентной ставки, следовательно, инвестиции выгодны, если процентная ставка меньше 50 %.

**Ответ:** менее 50 %.

### Задача 5

**Постановка задачи:** Допустим ежегодный доход потребителя 120 000 у. е. В первый год он потребляет 85 % своего дохода. Определите потребление второго года, если процентная ставка в экономике составляет 10 % годовых и потребитель использует весь доход.

**Технология решения задачи:** Потребление в первый год составляет:  $120\,000 * 0,85 = 102\,000$  у. е. Оставшаяся часть 18 000 у. е. сберегается. Если потребитель положит деньги в банк, это позволит ему на следующий год увеличить потребление на  $18\,000 * 1,1 = 19\,800$  у. е. Следовательно, во второй год потребление составит  $120\,000 + 19\,800 = 139\,800$  у. е.

**Ответ:** 139800 у. е.

### Задача 6

**Постановка задачи:** Допустим ежегодный доход потребителя 20 000 у. е. В первый год он потребляет 75 % своего дохода. Определите потребление первого и второго годов, если процентная ставка в экономике составляет 10 % годовых. Как оно изменится, если в первый год потребитель получит премию в размере 2000 у. е.?

**Технология решения задачи:** Потребление в первый год составляет:  $20\,000 * 0,75 = 15\,000$  у. е. Оставшаяся часть 5000 у. е. сберегается. Если потребитель положит деньги в банк, это позволит ему на следующий год увеличить потребление на  $5000 * 1,1 = 5500$  у. е. Следовательно, во второй год потребление составит  $20\,000 + 5500 = 25\,500$  у. е.

Премия, полученная в первый год, изменит потребление как первого, так и второго года:

$$C_1 = (20\,000 + 2000) * 0,75 = 16\,500 \text{ у. е.}$$

$$C_2 = 20\,000 + (22\,000 - 16\,500) * 1,1 = 26\,050 \text{ у. е.}$$

Следовательно, потребление первого года увеличится на 1500 у. е., второго – на 550 у. е.

**Ответ:** Первоначально потребление первого года составляло 15 000 у. е., второго 25 500 у. е. Премия позволила увеличить потребление первого года до 16 500 у. е. (на 1500 у. е.), второго – до 26 050 у. е. (на 550 у. е.).

### Задача 7

**Постановка задачи:** Допустим ежегодный доход потребителя 30 000 у. е. В первый год он потребляет 80 % своего дохода. Определите потребление первого и второго годов,

если процентная ставка в экономике составляет 8 % годовых и потребитель получил прибавку к зарплате во второй год в размере 3000 у. е.

**Технология решения задачи:** Потребление в первый год составляет:  $30\,000 * 0,8 = 24\,000$  у. е. Оставшаяся часть 6000 у. е. сберегается. Если потребитель положит деньги в банк, это позволит ему на следующий год увеличить потребление на  $6000 * 1,1 = 6600$  у. е. Следовательно, во второй год потребление составит  $30\,000 + 3000 + 6600 = 39\,600$  у. е.

**Ответ:**  $C_1 = 24\,000$  у. е.,  $C_2 = 39\,600$  у. е.

### Задача 8

**Постановка задачи:** Потребитель имеет 10 000 \$. Если он положит их в банк, то получит 11 500 \$ через год. Инфляция составляет 8 %. Определите номинальную и реальную ставки процента в экономике.

**Технология решения задачи:** Надо найти доходность вклада в банк:

$$\frac{11500 - 10000}{10000} * 100 = 15 \%$$

Это и будет номинальная ставка процента. Реальная ставка процента определяется из уравнения Фишера:

$$\begin{aligned} \text{Реальная ставка процента} &= \text{Номинальная ставка процента} - \text{Темп инфляции} \\ &= 15 - 8 = 7 \% \end{aligned}$$

**Ответ:** номинальная ставка процента равна 15 %, реальная – 7 %.

### Задача 9

**Постановка задачи:** Потребитель имеет 10 000 \$. Если он положит их в банк, то получит 10 500 \$ через год. Инфляция составляет 7 %. Определите, эффективно ли будет вложение в банк данной суммы денег?

**Технология решения задачи:** Надо определить реальную ставку процента:

$$\text{Реальная ставка процента} = \text{Номинальная ставка процента} - \text{Темп инфляции}$$

$$\frac{11500 - 10000}{10000} * 100\% = 15\% \quad \text{— номинальная ставка;}$$

$5\% - 7\% = -2\%$ . Реальная ставка отрицательна, поэтому вложения в банк неэффективны.

**Ответ:** не эффективно.

### Задача 10

**Постановка задачи:** Потребитель имеет вклад в банке, на который он планирует получить 600 у. е. через год, 400 у. е. через 3 года и 800 у. е. через 5 лет. Ставка процента в экономике 10 % годовых. Определите сегодняшнюю ценность будущих доходов потребителя.

**Технология решения задачи:** Чтобы получить текущую ценность будущих доходов потребителя, необходимо их дисконтировать:

$$\frac{\text{Доход 2-го года}}{1+i} + \frac{\text{Доход 3-го года}}{(1+i)^3} + \frac{\text{Доход n-го года}}{(1+i)^n}$$

$$\frac{600}{1,1} + \frac{400}{1,1^3} + \frac{800}{1,1^5} = 1342,87 \text{ у. е.}$$

**Ответ:** 1342,87 у. е.

### Задача 11

**Постановка задачи:** Владелец земли, получающий 25 000 у. е. ежегодной ренты, решил её продать. Какова будет цена земли, если ставка банковского процента составляет 5 % в год.

**Технология решения задачи:** Цена земли определяется по формуле

$$P_{\text{зем}} = \frac{\text{Земельная рента}}{\text{Ставка банковского процента}} * 100\%;$$

$$P_{\text{зем}} = \frac{25000}{5\%} * 100\% = 500000 \text{ у. е.}$$

**Ответ:** 500 000 у. е.

### Задача 12

**Постановка задачи:** Определите, как изменится цена земли, если годовая земельная рента повысится с 2100 до 2800 \$, а процентная ставка останется 7 % годовых.

**Технология решения задачи:** Цена земли определяется по формуле

$$P_{\text{зем}} = \frac{\text{Земельная рента}}{\text{Ставка банковского процента}} * 100\%.$$

Сначала цена земли была равна:

$$P_{\text{зем}} = \frac{2100}{7\%} * 100\% = 30000 \$.$$

С ростом земельной ренты цена земли растет:

$$P_{\text{зем}} = \frac{2800}{7\%} * 100\% = 40000 \$.$$

Следовательно, цена земли выросла на 10 000 \$.

**Ответ:** увеличится с 30 000 до 40 000 \$.

### Задача 13

**Постановка задачи:** Земельный собственник со своего участка в 20 га ежегодно получает 30 000 у. е. земельной ренты. Процентная ставка увеличилась с 6 до 10 % в связи с пессимистическими ожиданиями экономических субъектов. Определите, выгодно ли продать этот участок в настоящее время?

**Технология решения задачи:** Надо найти, как изменится цена земли. Цена земли определяется по формуле

$$P_{\text{зем}} = \frac{\text{Земельная рента}}{\text{Ставка банковского процента}} * 100\%;$$

$$P_{зем1} = \frac{30\,000}{6\%} * 100\% = 500\,000 \text{ у. е.}$$

$$P_{зем2} = \frac{30\,000}{10\%} * 100\% = 300\,000 \text{ у. е.}$$

Цена земли упала, поэтому продавать землю невыгодно.

**Ответ:** невыгодно.

#### Задача 14

**Постановка задачи:** Спрос на землю в регионе описывается уравнением  $Q_d = 1000 - 5R$ , где  $Q$  – площадь используемой земли, га;  $R$  – ставка ренты, тыс. у. е. за га. Площадь предлагаемой земли в регионе 800 га. Определите размер земельной ренты.

**Технология решения задачи:** Земельная рента определяется по равенству  $Q_d = Q_s$ :  
 $1000 - 5R = 800$ ;  $R = 40$  тыс. у. е.

**Ответ:** 40 тыс. у. е.

#### Задача 15

**Постановка задачи:** Цена участка земли выросла с 20 000 до 30 000 у. е. Определите, как изменилась величина земельной ренты, если процентная ставка не изменилась, осталась равной 5 %.

**Технология решения задачи:** Цена земли определяется по формуле

$$P_{зем} = \frac{\text{Земельная рента}}{\text{Ставка банковского процента}} * 100\%;$$

$$\frac{R_1}{5\%} * 100\% = 20\,000 \text{ у. е.}; R_1 = 1000 \text{ у. е.}$$

$$\frac{R_2}{5\%} * 100\% = 30\,000 \text{ у. е.}; R_2 = 1500 \text{ у. е.}$$

**Ответ:** рента выросла с 1000 до 1500 у. е., т. е. в 1,5 раза.

#### Задача 16

**Постановка задачи:** За сданный в аренду участок землевладелец ежегодно получает 7000 у. е. арендной платы. На участке за счет заемных средств возведены постройки стоимостью 40 000 у. е. со сроком службы 20 лет. Определите земельную ренту, если банковский процент равен 5 %.

**Технология решения задачи:** Арендная плата включает в себя земельную ренту, амортизацию построек, процент на заемный капитал, откуда:

$$R = 7000 - \frac{40\,000}{20} + \frac{40\,000 * 5\%}{100\%} = 3000 \text{ у. е.}$$

**Ответ:** 3000 у. е.

#### Задача 17

**Постановка задачи:** На участке возведены постройки стоимостью 24 000 у. е., срок службы 8 лет. Арендатор пользуется машинами, механизмами, принадлежащими землевладельцу, стоимостью 15 000 у. е., срок службы которых 5 лет. Норма ссудного процента 10 %. Земельная рента составляет 3000 у. е. Определите арендную плату.

**Технология решения задачи:** Арендная плата включает в себя земельную ренту, амортизацию построек, процент на вложенный капитал.

$$\text{Арендная плата} = \frac{24000}{8} + \frac{15000}{5} + (24000 + 15000) * 0,1 + 3000 = 12900 \text{ у. е.}$$

**Ответ:** 12 900 у. е.

#### Задача 4

Цель: рассчитать стоимость дачного дома путем применения сравнительного подхода

Задачи:

1) используя исходные данные (табл. 3.14) провести корректировки цен продаж по объекту аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;

2) согласовать скорректированную цену объекта аналога и подойти к показателю стоимости для оцениваемого объекта.

Характеристика объекта	Исходные данные Оцениваемый объект	Объект аналог
1.Цена продажи, усл. ден. ед.		20,7
2.Площадь объекта, м <sup>2</sup>	120	110
3.Условия финансового расчета	Рыночные	Рыночные
4.Динамика сделок на рынке (дата продажи)		Неделю назад
5.Транспортная доступность		Аналог
6.Размер участка, сот.	10	10
7.Водопровод	Есть	нет
8.Переданные права собственности		Аналог
9.Условия продажи		Отклонений от чистоты сделки нет
10.Материал постройки	Кирпичный дом	Кирпичный дом

#### Задача 5

Акционер ЗАО «Элита» желает определить, по какой цене он может продать свои акции. Доходность акций аналогичных фирм, зафиксированная на фондовом рынке, 15%. В завершившемся году ЗАО «Элита» получило чистую прибыль 25 млн. рублей. Акционерный капитал ЗАО составляет 10 тыс. простых акций.

#### Задача 6

Определить стоимость акции угольного разреза «Ретиховка», если в 2013 году на одну акцию пришлось дивиденды в размере 3 тыс. рублей. Дивидендный доход по акциям угледобывающих предприятий, зарегистрированных на

фондовой бирже - 12%.

**Задача 7**

Требуется оценить стоимость салона-парикмахерской ЗАО «Лилия» для последующей продажи. Оценщик выявил три объекта, подходящих для сравнения; косметический салон ОАО «Миллениум», детская парикмахерская ОАО «Волна» и маникюрный салон ОАО «Магнолия». Финансовые показатели по объектам-аналогам представлены в табл.1

**Финансовые показатели для оценки салона-парикмахерской «Лилия» (в тыс. руб.)**

Финансовый показатель	Лилия	Миллениум	Волна	Магнолия
Цена продажи	-	250	60	150
Валовый доход	100	57	20	120
Балансовая стоимость собственных средств ( <i>BV</i> )	15	8	10	12

*Решение:* воспользовавшись методом рынка капитала, выберем в качестве ценового мультипликатора т.к. оценивается предприятие сферы услуг. Расчет мультипликатора приведен в табл. 2.