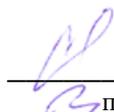


Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Плешаков Владимир Александрович
Должность: Врио ректора
Дата подписания: 20.07.2025 (12:22:57)
Уникальный программный ключ:
cf3461e360a6506473208a5cc93ea97a503bfc72

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Алтайский государственный аграрный университет»
Экономический факультет

СОГЛАСОВАНО

Руководитель программы



Т.В.Стрельцова

подпись

«29» августа 2025 г.

УТВЕРЖДАЮ

Декан экономического факультета



В.Е. Левичев

Подпись

«29» августа 2025 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

«ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ»
программы профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»

Барнаул 2025

Рабочая программа дисциплины «Основы оценки стоимости недвижимости» составлена в соответствии с профессиональным стандартом «Специалист в оценочной деятельности», утвержденного приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 26.11.2018г. №742н, является преемственной к основной образовательной программе высшего образования направления подготовки 38.03.01 Экономика.

Составитель:
к. с.-х. наук, доцент



Т.В.Стрельцова

Оглавление

| | |
|--|----|
| 1. Цель и задачи освоения дисциплины | 4 |
| 2. Планируемые результаты обучения | 4 |
| 3. Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий | 5 |
| 4. Тематический план изучения дисциплины | 6 |
| 5. Оценочные и методические материалы | 8 |
| 6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины | 12 |
| 6.1 Перечень изданий основной учебной литературы по дисциплине | 12 |
| 6.2 Перечень изданий дополнительной учебной литературы по дисциплине | |
| 6.3 Информационные справочные системы | 13 |
| 6.4 Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети Интернет | 13 |
| 7. Материально-техническое обеспечение дисциплины | 13 |
| Приложения | 14 |

1. Цель и задачи освоения дисциплины

Цель дисциплины – получение теоретических знаний и практический навыков и умений в области оценки объектов недвижимости.

Задачи дисциплины:

- изучить содержание нормативной базы оценки объектов недвижимости;
- рассмотреть подходы и методы оценки объектов недвижимости;
- приобрести практические навыки использования подходов и методов для оценки объектов недвижимости.

2. Планируемые результаты обучения

| Содержание компетенций, формируемых полностью или частично данной дисциплиной | Перечень результатов обучения, формируемых дисциплиной | | |
|---|---|---|--|
| | По завершении изучения данной дисциплины слушатель должен | | |
| | знать | уметь | владеть |
| способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов | основные подходы и методы оценки объектов недвижимости, основанные на затратном, сравнительном и доходном подходах; | использовать подходы и методы для оценки объектов недвижимости; | - навыками сбора и анализа информации об оцениваемых объектах и их аналогах; описания объектов для определения стоимостей; |

3. Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий

Для освоения программы предусматриваются следующие виды занятий: лекции, практические занятия, самостоятельная работа. Распределение программного материала по видам занятий и последовательность его изучения определяются рабочим учебным планом (табл. 2)

Таблица 2 – Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий, реализуемой по учебным планам

| Вид занятий | Всего | В том числе по семестрам (2 семестр) |
|----------------------------------|---------|--------------------------------------|
| Аудиторные занятия, часов, всего | 40 | 40 |
| в том числе | | |
| Лекции | 20 | 20 |
| Практические занятия | 20 | 20 |
| Самостоятельная работа | 25 | 25 |
| Общая трудоемкость, часов | 65 | 65 |
| Форма промежуточной аттестации | экзамен | экзамен |

4. Тематический план изучения дисциплины

Таблица 3 – Тематический план изучения дисциплины

| Наименование темы | Изучаемые вопросы | Объем часов | | | Форма Текущего контроля |
|--|---|-------------|------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| | | Лекции | Практические (семинарские) занятия | Самостоятельная работа | |
| Определение стоимости объектов недвижимости затратным подходом | Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. Методы затратного подхода оценки объектов недвижимого имущества. Виды износа. Методы определения износа. Процедура оценки недвижимости затратным подходом | 3 | 5 | 4 | СЗ |
| Сравнительный подход | Особенности применения сравнительного подхода. Классификация и суть поправок. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода | 3 | 5 | 4 | СЗ |
| Доходный подход | Теория ценности денег во времени, ее применение в оценке недвижимости доходным подходом. Методы доходного подхода. | 8 | 5 | 4 | СЗ, Т |
| Ипотечно-инвестиционный анализ | Ипотечный кредит, его сущность и основные виды. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита. | 3 | 5 | 2 | СЗ |

| | | | | | |
|---|--|----|----|----|----|
| Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. | Период окупаемости вложений в недвижимость. Чистый дисконтированный доход. Ставка доходности проекта. Внутренняя ставка доходности проекта. Ставка доходности финансового менеджмента. | 3 | 5 | 2 | СЗ |
| | Выполнение контрольной работы (при наличии в учебном плане) | | | | |
| | Подготовка к зачетам | | | | |
| | Подготовка к экзаменам | | | 9 | |
| | Всего | 20 | 20 | 25 | |

тестирование (Т); собеседование (УО), самостоятельное задание (СЗ) и т.д.

Таблица 4 - Вид, контроль выполнения и методическое обеспечение СРС

| № п/п | Вид СРС | Количество часов | Контроль выполнения | Методическое обеспечение |
|-------|---|------------------|---|--|
| 1 | Тестирование | 4 | Тест | Основная и дополнительная литература (приложение 2) Подходы и методы оценки недвижимости: учебно-методическое пособие/ Т.В.Стрельцова. Барнаул: Издательство АГАУ.2011.75с. |
| 2 | Выполнение самостоятельных заданий на практических занятиях | 8 | Проверка выполненных заданий на практических занятиях | Основная и дополнительная литература (приложение 2) Подходы и методы оценки недвижимости: учебно-методическое пособие/ Т.В.Стрельцова. Барнаул: Издательство АГАУ.2011.75с. |
| 3 | Выполнение контрольной работы (при наличии в учебном плане) | 4 | Проверка контрольной работы | Основная и дополнительная литература (приложение 2) Подходы и методы оценки недвижимости: учебно-методическое пособие/ Т.В.Стрельцова. Барнаул: Издательство АГАУ.2011.75с. |
| 4 | Подготовка к экзамену | 9 | Устный опрос | Основная и дополнительная литература (приложение 2) |
| | Итого | 25 | | |

Обучение слушателей с ограниченными возможностями здоровья осуществляется в соответствии с «Положением об организации обучения студентов с ограниченными возможностями здоровья в ФГБОУ ВО Алтайский ГАУ».

5. Оценочные и методические материалы

5.1. Оценочные средства для текущей аттестации

5.1.1 Материалы для выполнения самостоятельных заданий на практических занятиях

Тема №1 «Определение стоимости объектов недвижимости затратным подходом».

Задание 1. Здание с земельным участком продано за 56,3 млн. руб. Рыночная стоимость земельного участка составляет 9,8 млн. руб. Полная восстановительная стоимость здания равна 52,4 млн. руб. Рассчитайте накопленный износ.

Задание 2. Определить общую стоимость оцениваемого затратным методом объекта, если стоимость участка земли составляет 18 000 д.е., полная стоимость воспроизводства здания равна 80 000 д.е., а общий износ здания оценивается в 20%.

Задание 3. Полная восстановительная стоимость здания – 28 млн. руб. Физический

износ – 25%. Здание нуждается в установке системы кондиционирования и замене сантехнического оборудования. Стоимость установки системы кондиционирования в этом здании 1 250 тыс. руб., а аналогичные затраты при новом строительстве – 870 тыс. руб. Расходы на замену сантехнического оборудования – 1 350 тыс. руб. Потери арендной платы из-за неправильной планировки составляют 860 тыс. руб. в год. Валовой рентный мультипликатор равен 4. Рассчитайте сумму накопленного износа.

Задание 4. Оценить функциональный износ гостиницы, номера которой не оборудованы душевыми кабинами. Коэффициент капитализации – 25%. Чистый операционный доход оцениваемого объекта – 400 000 д.е. в год. Годовой чистый операционный доход аналогичной гостиницы, оснащенной душевыми кабинами, – 450 тыс. д.е.

5. Восстановительная стоимость здания 5000000 рублей. Физический износ 20%. Здание нуждается в установке системы кондиционирования. Стоимость установки 600000 рублей. При новом строительстве установка системы кондиционирования стоит 500000 рублей. Потери арендной платы из-за неправильной планировки здания 460000 рублей в год при ставке доходности 50 % годовых. Рассчитайте общую сумму износа, включая физический и функциональный.

6. Восстановительная стоимость дома 5000000 д.е. В результате того, что около дома проложили транспортную линию, в 10 квартирах месячная арендная плата снизилась на 100 д.е. в каждой из них. Рассчитайте внешний экономический износ при валовом рентном мультипликаторе равном 8 (отношение цены к арендной плате).

7. Отдельно стоящее одноэтажное здание площадью 280 м², построено 25 лет назад. Стены здания кирпичные. Перекрытия железобетонные. Рамы и двери деревянные и не менялись с момента постройки. Крыша покрыта шифером, с момента постройки не ремонтировалась и имеет протечки. Крыши домов в данном районе, в основном, покрыты железом. Сантехника и приборы освещения находятся в нормальном состоянии, но морально устарели и не соответствуют современным требованиям. Внутренняя планировка не соответствует современным требованиям. Недавно городские власти организовали одностороннее движение транспорта на прилегающей улице, что затруднило подъезд к зданию. Сметная строительная стоимость здания приведена к текущим ценам и составляет 420 000 д.е.

Специалисты по строительству дали следующую информацию:

Износ кирпичной кладки оценивается как:

$$\text{Износ к.} = 0,006 * T * W,$$

где: T – возраст здания, лет;

W – сметная стоимость.

Износ потолочных перекрытий оценивается как:

$$\text{Износ п.} = (0,002 * T + (S * N) / 5 600) * W,$$

где: T – возраст здания, лет;

S – площадь здания, м²;

N – количество этажей;

W – сметная стоимость.

Износ рам и дверей оценивается как:

$$\text{Износ р.} = 0,03 * T * W_p,$$

где: T – возраст здания, лет;

W_p – стоимость монтажа рам и дверей.

– Монтаж рам и дверей в аналогичном доме стоит 16 000 д.е.

– Крыша ремонту не подлежит, ее переделка (на железную) оценивается в 24 000 д.е.

- Замена сантехники и освещения оценивается в 18 000 д.е.
- Из-за плохой планировки арендная плата за 1 м² в данном здании на 3 д.е. в месяц меньше, чем в соседних.
- Значение месячного валового рентного мультипликатора в данном районе равно 60.
- Анализ потери стоимости вследствие изменения движения транспорта на прилегающей улице для соседних домов дает среднее значение 15 000 д.е.

Определить:

- 1) величину устранимого физического износа;
- 2) величину неустранимого физического износа;
- 3) величину устранимого функционального устаревания;
- 4) величину неустранимого функционального устаревания;
- 5) величину экономического устаревания (устаревание по местоположению).

8. Рассчитать стоимость типового объекта.

Описание объекта: назначение – складское;

использование – овощная база;

этажность – 1;

общий объем – 14800 м³;

здание с подвалом, каркас из сборных железобетонных колонн и ригелей, перекрытия из железобетонных плит, кровля рулонная, полы асфальтированные, отделка: штукатурка и краска, отопление центральное, водопровод, канализация, вентиляция, электроосвещение;

группа капитальности – 1;

месторасположение – РФ, г. Барнаул;

дата оценки – 01.10.2011.

Дополнительные данные:

- прибыль предпринимателя составляет для данного вида объектов 20%;
- дополнительные расходы, не учитываемые в УПВС, составляют 15% стоимости.

9. Определить величину износа и рассчитать остаточную стоимость объекта. В результате осмотра конструктивных элементов здания экспертно определена степень их износа.

| Наименование конструктивных элементов | Удельный вес | Износ, % |
|--|--------------|----------|
| Фундаменты | 9 | 15 |
| Стены и перегородки | 19 | 25 |
| Перекрытия | 13 | 15 |
| Крыши | 15 | 70 |
| Полы | 7 | 10 |
| Проемы | 3 | 10 |
| Отделочные работы | 3 | 20 |
| Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства | 17 | 40 |
| Прочие работы | 14 | 15 |
| Итого | 100 | - |

10. Оценить объект недвижимости, Площадь здания – 1400 м², стоимость замещения 1м² – 5500 д.е. В результате осмотра конструктивных элементов здания экспертно определена степень износа. Площадь земельного участка – 3 сотки, рыночная стоимость 1 сотки – 300000 д.е.

| Конструктивный элемент | Удельный вес | Износ, % |
|-----------------------------|--------------|----------|
| 1. Фундамент | 30 | 5 |
| 2. Стены | 35 | 25 |
| 3. Кровля | 10 | 20 |
| 4. Перекрытия | 15 | 10 |
| 5. Дверные и оконные проемы | 5 | 50 |
| 6. Инженерные системы | 5 | 75 |

Тема №2 «Сравнительный подход».

1. Для определения стоимости оцениваемого здания был выбран аналог, обладающий большей по сравнению с оцениваемым площадью за счет достроенной веранды. Цена аналога – 360 000 д.е., увеличение стоимости за счет наличия веранды оценивается в 36 000 д.е. Какова приведенная цена аналога?

2. Имеются данные:

| Объект продажи – дом | Объ- ект А | Объ- ект Б | Объект В | Объ- ект Г |
|-------------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| Площадь м ² | 240 | 240 | 290 | 290 |
| Гараж, количество машин | 2 | 2 | 2 | 1 |
| Камин | Есть | Нет | Есть | Нет |
| Цена продажи | 78 0 00 | 76 5 00 | 83 000 | 80 00 0 |

Определить корректировку на наличие камина.

3. Сопоставимый объект был продан за 100 000 000 д.е. Имеется пять основных отличий от оцениваемого объекта:

| Отличие | Характеристика | Корректировка |
|---------|----------------|---------------|
| 1 | Уступает | 5 |
| 2 | | 7 |
| 3 | Превосходит | 6 |
| 4 | Превосходит | 3 |
| 5 | Уступает | 3,5 |
| | Уступает | |

Оцените объект при условии, что отличия имеют взаимное влияние.

4. Рассчитайте стоимость трехкомнатной квартиры методом сравнения продаж с внесением корректировочных поправок на кумулятивной основе, учитывая, что наиболее близкими к объекту оценки являются аналоги А и В.

| Характеристики | Оцени- ваемая кварти- ра | Объект А | Объект Б | Объект В |
|----------------|--------------------------------|----------|----------|----------|
| | | | | |

| | | | | |
|-------------------------|--------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| Цена, д.е. | ? | 38 900 | 32 200 | 35 900 |
| Площадь, м ² | 83 | 86 | 84 | 79 |
| Дата продажи | Сейчас | Сейчас | 3 месяца назад (на 1% ниже) | 5 месяцев назад (на 2% ниже) |
| Местоположение | Центр | Сопоставимое | На 10% хуже | На 4% хуже |
| Материал | Кирпич | Монолит (на 10% хуже) | Кирпич | Кирпич |
| Этажность | 5 этаж | Сопоставимая | Последний этаж (на 10% хуже) | Сопоставимая |
| Кухня, м ² | 10 | 12 (на 2% лучше) | 8 (на 2% хуже) | 10 |
| Высота потолков, м | 2,80 | 3,00 (на 2% лучше) | 2,50 (на 3% хуже) | 2,80 |

5. Какие факторы учитывает валовой рентный мультипликатор?

- 1) Качество объекта;
- 2) Операционные расходы;
- 3) Известные данные о стоимости и доходности;

6. Корректировка на местоположение объекта недвижимости составляет 240 000 д.е. Из-за различия в местоположении отличие арендной платы составляет 3 000 д.е. Определить валовой рентный мультипликатор.

7. Имеются следующие данные по аналогам:

| Показатели | Объект А | Объект Б | Объект В | Объект Г |
|--|----------|----------|----------|----------|
| Цена, д.е. | 167 200 | 180 800 | 221 800 | 204 000 |
| Площадь, м ² | 220 | 245 | 264 | 255 |
| Годовая арендная плата, д.е./ м ² | 200 | 180 | 210 | 200 |

Рассчитайте с использованием сравнительного подхода стоимость офисного помещения площадью 240 м², за аренду которого ежеквартально выплачивается 12 000 д.е.:

8. Фирма приобрела пять лет назад земельный участок стоимостью 2 000 д.е. и построила на нем склад. Строительство склада тогда обошлось фирме в 25 д.е. В настоящее время аналогичные склады с аналогичными участками в данном районе продаются в среднем за 40000 д.е., а свободные (незастроенные) участки – за 3000 д.е. Какова рыночная стоимость склада (с участком), построенного фирмой в настоящее время?

9. На земельном участке шириной 30 м (вдоль улицы) и глубиной 30 м расположен магазин, находящийся в хорошем состоянии. Из данных о нескольких недавних продажах свободных участков в аналогичной зоне, известно, что участок может быть продан с тем же целевым назначением (под строительство магазина) по цене в 1 600 000 д.е. за фронтальный метр. Цены на сопоставимые магазины находятся в диапазоне от 70 000 000 д.е. до 75 000 000 д.е. Определить стоимость здания.

10. Оценить стоимость объекта, который после его приобретения будет сдаваться в аренду. Анализ показал, что за последнее время было продано пять примерно аналогичных объектов, информация о которых представлена в таблице.

| Объекты для сравнения | Чистый операционный доход (NOI), тыс.руб. | Цена продажи (V), тыс.руб. |
|-----------------------|---|----------------------------|
|-----------------------|---|----------------------------|

| | | |
|--------------------|-----------|-----------|
| № 1 | 435 000 | 2 900 000 |
| № 2 | 560 000 | 3 500 000 |
| № 3 | 784 000 | 5 600 000 |
| № 4 | 1 020 000 | 6 000 000 |
| № 5 | 1 125 000 | 750 000 |
| Оцениваемый объект | 680 000 | |

11. Определить стоимость объекта недвижимости. Сопоставимый объект был продан за 1 000 000 д.е. Сопоставимый объект имеет на 50 м² большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет большой по площади земельный участок. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража – 100 000 д.е., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8 000 д.е.

Тема №3 «Доходный подход».

1. Валовой годовой доход от владения недвижимостью составляет 80000 д.е. Потери от недиспользования – 5%. Определить эффективный валовой доход.

2. Рассчитайте коэффициент капитализации, если известны следующие данные: безрисковая ставка дохода – 6%; премия за риск инвестиций – 7%; поправка за ликвидность – 3%; поправка за инвестиционный менеджмент – 4%; норма возврата – 5%

3. Определите норму возврата капитала при следующих условиях: срок жизни здания – 20 лет, процентная ставка – 11%, возврат ежегодными, равными выплатами (метод Инвуда).

4. Каков будет общий коэффициент капитализации, если известны следующие данные:

Требуемая доля собственного капитала – 30%

Ставка процента по кредиту – 12%

Кредит выдан на 15 лет при ежегодном погашении

Ставка дохода на собственный капитал – 6%

5. Доля заемных средств в инвестициях на приобретение объекта 60%, ипотечная постоянная 0,15, ставка капитализации собственного капитала 12%. Определите общую ставку капитализации.

6. Кредит составляет 70% финансирования сделки с недвижимостью, ипотечная постоянная 0,26, доход на собственные инвестиции 15%, чистый операционный доход 40000 ден. Ед. Определите стоимость объекта недвижимости.

7. Какова стоимость здания площадью 1200 м², сдаваемого в аренду по ставке 45 д.е. м²/год, если из сравниваемых объектов был извлечен коэффициент капитализации в 20%, а простой помещений на данном рынке составляет 10% (все расходы несет арендатор)?

8. Объект недвижимости куплен за 2 000 000 д.е. при следующих условиях:

– Заемные средства – 1 400 000 д.е., 11%, 25 лет.

– Потенциальный валовой доход (ПВД) – 350 000 д.е.

– Коэффициент недоиспользования – 10% от ПВД.

– Операционные расходы – 40% от ДВД.

Определите общий коэффициент капитализации.

10. Оцениваемый объект недвижимости будет приносить чистый операционный доход в 10 000 д.е. ежегодно в течение 5 лет. Предполагается, что через 5 лет объект будет продан за 110 000 д.е. Ставка дисконта составляет 8. Определите нынешнюю стоимость оцениваемого объекта.

11. Рассчитать величину чистого операционного дохода для целей оценки. Площадь здания,

предназначенного для сдачи в аренду – 1000 м², годовая ставка арендной платы 250 дол. за 1м², коэффициент потерь – 10%, операционные расходы – 100 тыс. дол.

12. Рассчитать величину чистого операционного дохода для целей оценки. Площадь здания, предназначенного для сдачи в аренду – 1000 м², годовая ставка арендной платы 250 дол. за 1м², коэффициент потерь – 10%, операционные расходы – 30% потенциального валового дохода.

13. С использованием коэффициента капитализации необходимо оценить недвижимость, эксплуатация которой приносит годовой чистый операционный доход 1300000 у.е. Имеется информация о недавних продажах аналогичных гостиниц: гостиница 1 была продана за 8400000 у.е., ее использование приносит ЧОД в 1000000у.е.; гостиница 2 была продана за 8000000у.е., ее использование приносит ЧОД в 1200000 у.е., гостиница 3 была продана за 11550000 у.е., ее использование приносит ЧОД в 1500000у.е.

14. Из площади здания в 10000 м², подлежащих аренде, остается свободным 400м², арендная плата 12 у.е. за 1м², операционные расходы 45% потенциального валового дохода. Определить чистый операционный доход.

15. Какова будущая стоимость 2500 тыс. руб., вложенных под 15% годовых на 4 года при ежегодном начислении процента?

16. Определить текущую стоимость 10 000 руб., которые будут получены через 2 года. Годовая ставка дисконта 20%.

17. На депозитный счет под 15% годовых в конце каждого месяца помещается 2000 руб. Определить, сколько будет на счете к концу второго года?

18. На депозитный счет в начале каждого месяца помещается 1 000 руб. Ставка дисконта 14%. Определить, какая сумма будет накоплена на счете к концу 2 года?

19. Кредит в 100 000 руб. представлен на 4 года под 20% годовых при условии ежемесячных аннуитетных платежей. Определить размер одного платежа.

20. Кредит в 70 000 руб. представлен на 2 года под 12% годовых при условии ежемесячных аннуитетных платежей. Определить сумму ежегодных выплат банку.

21. По окончании 7 лет сумма на счете составила 100 000 руб. Банк начислял ежемесячно сложные проценты по ставке 11% годовых. Какая сумма внесена на счет единовременным платежом первоначально?

22. Какова будущая стоимость 900 руб., вложенных под 15% годовых на 2 года при ежемесячном начислении процента?

23. Какова стоимость 2500 руб., вложенных под 14% годовых на 2 года при ежеквартальном начислении процента?

24. Какова будущая стоимость 500 руб., вложенных под 16% годовых на 1 год при полугодовом начислении процента?

25. Какова будущая стоимость 4000 руб., вложенных под 12% годовых на 2 квартала при

ежемесячном начислении процента?

26. Какова будущая стоимость 6000 руб., вложенных под 16% годовых на полгода при ежеквартальном начислении процента?

27. На депозитный счет в начале каждого месяца помещается 1000 руб. при ставке дисконта 14% годовых. Определить, какая сумма будет накоплена на счете к концу 3 года?

28. Номинальная годовая ставка 15%. Начисление процента ежемесячно. Рассчитать эффективную годовую ставку.

29. Номинальная ставка 20%. Начисление ежеквартальное. Рассчитать эффективную годовую ставку.

30. Определить размер кредита, выданного под 15% годовых, по которому в течение 15 лет предстоит ежемесячно выплачивать банку 6394,4 руб.

31. Банк выплачивает сложные проценты. Какую процентную ставку должен обеспечить банк для того, чтобы вкладчик удвоил свои средства через 6 лет.

32. Сумма кредита 40000 руб.. Кредит погашается аннуитетными ежемесячными платежами на протяжении 6 лет, годовая ставка – 14%. Какая часть шестого платежа идет на возврат суммы кредита?

33. Сумма кредита 80000 руб.. Кредит погашается аннуитетными ежегодными платежами на протяжении 10 лет, годовая ставка – 13%. Какая часть четвертого платежа идет на возврат суммы кредита.

34. На депозитный счет в начале каждого месяца помещается 2000 руб. Ставка дисконта 12% годовых. Определить, какая сумма будет накоплена на счете к концу 2 года.

35. Объект недвижимости будет приносить владельцу доход в размере 12 млн. руб. в конце каждого года в течение 5 лет, после чего ожидается продать объект за 150 млн. руб. Определить текущую стоимость объекта, если ставка дисконта равна 10%.

36. Гостиница в течение 4 лет будет приносить годовой доход в размере 120 тыс. руб., после чего ожидается его рост на 30 тыс. Рассчитать текущую стоимость дохода за 7 лет, если ставка дисконта 10%.

Тема №4. «Ипотечно- инвестиционный анализ».

1. Рассчитайте ставку дохода на собственный капитал, если: стоимость объекта недвижимости - 7000 тыс. руб., ипотечная постоянная - 12,34%, коэффициент ипотечной задолженности - 50%, чистый операционный доход от объекта в год - 1575 тыс. руб.

2. Инвестором за 7800000 руб. приобретен склад, чистый операционный доход от которого составляет 2100000 руб. в год. Объект недвижимости куплен с использованием самоамортизирующего ипотечного кредита в размере 5000000 руб., взятого в банке на 10 лет под 18% годовых. Рассчитайте ставку дохода на собственный капитал инвестора.

3. Объекты №1 и №2 приносят одинаковый чистый операционный доход - 1500 тыс. руб. и имеют равную стоимость 10 тыс. руб. В каждый объект инвестор вложил одинаковый собственный капитал - по 4000 тыс. руб., следовательно, они имеют сходную величину ипотечного кредита. Однако поскольку кредит получен на разных условиях, то ежегодные расходы по обслуживанию долга составят по объекту №1 - 700 тыс. руб., а по объекту №2 - 1000 тыс. руб. Необходимо оценить финансовый леверидж.

4. Ставка доходности недвижимости - 15%, коэффициент ипотечной задолженности - 70%, кредит получен на 20 лет под 10%, в течение срока кредитования уплачивается только суммы начисленных процентов, основной долг будет погашен в конце одним платежом. Определите ставку доходности на собственный капитал.

5. Прогнозная величина чистого операционного дохода, рассчитанная оценщиком исходя из площади объекта, рыночных ставок арендной платы, коэффициента загрузки и операционных расходов, составляет 8000 тыс. руб. Предполагается, что инвестор вложит 15000 тыс. руб. собственных средств и 35000 тыс. руб. заемных средств. Самоамортизирующийся ипотечный кредит представлен на 10 лет под 10% с ежемесячным погашением. Инвестор рассчитывает получить доход на вложенный собственный капитал. Определите, будет ли доход, приносимый недвижимостью, обеспечивать ставку дохода на собственный капитал.

6. Для приобретения недвижимости, приносящей ежегодно 11340 тыс. руб. чистого операционного дохода, можно получить самоамортизирующийся ипотечный кредит сроком на 25 лет под 10% с коэффициентом ипотечной задолженности - 60%. Оцените недвижимость, если требуемая инвестором ставка дохода на собственный капитал - 12%.

7. Оцените недвижимость, чистый операционный доход которой в течение ближайших десяти лет составит 150 тыс. руб. В конце десятого года объект можно будет продать за 1200 тыс. руб. Инвестор получает ипотечный кредит за три года до даты оценки в сумме 900 тыс. руб. на 30 лет под 12% с ежемесячным погашением. Требуемая инвестором ставка дохода на вложенный собственный капитал - 15%.

Тема №5 «Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости».

1. Рассчитать чистую текущую стоимость от проекта. Стоимость проекта – 2450 млн. руб., поток доходов: в первый год – 100 млн. руб., во второй 550 млн. руб., в третий – 800 млн.руб., в четвертых – 1200 млн. руб., в пятый – 1500 млн. руб.; ставка дисконта – 10%.

2. Рассчитать срок окупаемости проекта, требующего затраты в сумме 850 млн. руб. и обеспечивающего доходы: в первый год – 85 млн. руб., во второй – 300 млн.руб., в третий – 400 млн. руб., в четвертый – 500 млн. руб., в пятый – 600 млн. руб; ставка дисконта – 12%.

3. Рассчитать ставку доходности проекта стоимостью 1400 млн. руб., если в первый год эксплуатации он принесет доход в сумме 200 млн. руб., в последующие пять лет ежегодный

доход составит 350 млн. руб.; ставка дисконта – 10%.

4. Какой проект следует предпочесть инвестору? Затраты по проекту «Омега» - 800 млн. руб.; доходы: в первый год – 200 млн. руб., во второй – 350 млн. руб., в третий – 400 млн.руб., в четвертый – 500 млн. руб., ставка дисконта – 11%.

Затраты по проекту «Альфа» - 2100 млн руб., доходы в течение пяти лет – ежегодно 600 млн. руб., ставка дисконта – 10%.

5. Совет директоров компании принимает решение об инвестировании 10000 ам. долларов в проект, который будет приносить в течение 8 лет чистый годовой доход в размере 4000 дол. Рассчитайте чистую приведенную стоимость данного инвестиционного проекта при ставке – 15% годовых.

6. Рассчитать чистую текущую стоимость от проекта. Стоимость проекта 24,5 млн. руб., поток доходов: в первый год – 10 млн. руб., во второй – 55 млн. руб., в третий – 80 млн. руб., в четвертый – 120 млн. руб., в пятый – 150 млн. руб.; ставка дисконта – 10%.

7. Рассчитайте ставку доходности проекта «Восток» стоимостью 140 млн. руб., если в первый год эксплуатации он принесет убыток в сумме 20 млн. руб., а в последующие 5 лет ежегодный доход составит 35 млн. руб., ставка дисконта 10%.

8. Рассчитать срок окупаемости проекта «Планета», требующего затраты в сумме 8,5 млн. руб. и обеспечивающего доходы: в первый год -0,85 млн. руб., во второй – 3 млн. руб., в третий – 0, в четвертый – 4 млн. рублей, в пятый – 6 млн. руб.; ставка дисконта – 12%.

9. Определите более предпочтительный проект при следующих значениях денежных потоков и ставке 10%.

| год | 0 | 1 | 2 | 3 |
|----------|-------|------|------|-------|
| Проект А | 10000 | 2200 | 2100 | 11800 |
| Проект В | 10000 | 5600 | 4800 | 5000 |

10. Рассчитайте инвестиционную привлекательность проекта, учитывая следующие показатели:

- 1) срок окупаемости;
- 2) чистая текущая стоимость доходов;
- 3) ставка доходности проекта;
- 4) внутренняя ставка доходности проекта.

Для расчета используйте данные:

- 1) затраты (тыс. руб.) - 1000
- 2) доходы (тыс. руб.):
- 1-й год - 200;

- 2-й год - 300;

- 3-й год - 500;

- 4-й год - 400;

- 5-й год - 100;

3) Ставка дисконтирования - 10%.

ОЦЕНИВАНИЕ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАДАНИЙ

| Шкала оценивания | Критерии оценивания |
|---------------------------|---|
| 5 («отлично») | обучающийся решил задание верно, ответ сформулирован обоснованно, логично и последовательно |
| 4 («хорошо») | обучающийся решил задание преимущественно верно, ответ сформулирован обоснованно, имеется одна негрубая ошибка. |
| 3 («удовлетворительно») | обучающийся решил задание преимущественно верно, ответ сформулирован с нарушением логики, ответ не полный, имеются две или три негрубые ошибки. |
| 2 («неудовлетворительно») | обучающийся решил задание неверно, обоснования верные, либо дан верный ответ без его обоснования, сделаны негрубые ошибки. |

5.1.2 Тестовые задания

Тема №3 «Доходный подход».

1. Что является обратной величиной фактора «накопленная единица за период»?

- 1) фактор текущей стоимости единицы;
- 2) фактор взноса на амортизацию единицы;
- 3) фактор фонда возмещения.

2. Ставка дохода на инвестиции – это:

- 1) процентное отношение цены продажи к доходу;
- 2) процентное отношение чистого дохода к вложенному капиталу;
- 3) процентное отношение вложенного капитала к цене продажи;

3. Эффективная ставка процента при полугодовом начислении определяется по формуле:

- 1) $(1+i \times 2)^{n/2} - 1$;
- 2) $(1+i/2)^{2n} - 1$;
- 3) $\{(1+i)^n / 2\} - 1$

4. Фактор фонда возмещения показывает:

- 1) какими должны быть равновеликие периодические платежи при выбранной ставке процента для того, чтобы по окончании всего срока кредит был полностью погашен;
- 2) какими должны быть равновеликие периодические платежи при выбранной ставке процента для того, чтобы по окончании всего срока на счете аккумулировался 1 рубль.

5. Фактор накопления единицы за период показывает:

- 1) какова текущая стоимость 1 рубля, который должен быть получен в будущем;
 - 2) какой по истечении всего установленного срока будет стоимость серии платежей по 1 рублю, депонированных в конце каждого из периодических интервалов;
 - 3) какой по истечении всего установленного срока будет стоимость единовременно вложенного 1 рубля при заданной ставке процента.
6. Верно или неверно утверждение: «Фактор накопленной суммы денежной единицы обратная величина фактору текущей стоимости единицы»?
 7. Верно или неверно утверждение: «Сумма фактора фонда возмещения и периодического процента равна фактору взноса на амортизацию единицы»?
 8. Верно или неверно утверждение: «Взнос на амортизацию единицы должен всегда превышать периодическую ставку процента вне зависимости от срока кредита»?
 9. Математически фактор взноса на амортизацию единицы определяется как:
 - 1) отношение первоначальной основной суммы кредита к размеру одного платежа;
 - 2) отношение одного платежа к первоначальной основной сумме кредита.
 10. Фактор фонда возмещения является величиной, обратной:
 - 1) фактору взноса на амортизацию единицы;
 - 2) фактору накопления единицы за период;
 - 3) фактору накопленной суммы денежной единицы.

| Шкала оценивания | Показатели |
|---------------------------|------------|
| 5 («отлично») | 80% -100% |
| 4 («хорошо») | 75%-89% |
| 3 («удовлетворительно») | 60%-74% |
| 2 («неудовлетворительно») | менее 60% |

5.2. Оценочные средства для промежуточной аттестации

5.2.1 Вопросы к экзамену

1. Общая характеристика затратного подхода.
2. Методы определения восстановительной стоимости и стоимости замещения.
3. Методы определения износа объекта недвижимости.
4. Определение физического износа.
5. Определение функционального износа.
6. Определение экономического износа.
7. Определение стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом.
8. Метод сравнения продаж.
9. Метод валового рентного мультипликатора.
10. Оценка недвижимости доходным подходом.
11. Метод капитализации дохода.

12. Метод дисконтированных денежных потоков.
13. Методы определения ставки капитализации.
14. Методы определения ставки дисконтирования.
15. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды.
16. Оценка эффективности привлечения заемных средств.
17. Показатели оценки инвестиционной привлекательности объекта недвижимости.
18. Алгоритм расчета ЧДД.
19. Алгоритм расчета ставки доходности.
20. Алгоритм расчета внутренней ставки доходности

ОЦЕНИВАНИЕ ОТВЕТА НА ЭКЗАМЕНЕ:

| Шкала оценивания | Критерии оценивания |
|-------------------------|--|
| «зачтено» | студент знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей. В ответе могут быть допущены неточности или незначительные ошибки, исправленные студентом в ходе ответа на дополнительные вопросы преподавателя |
| «незачтено» | студент не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы. |

6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

6.1. Перечень основной учебной литературы по дисциплине

| № п/п | Библиографическое описание издания | Примечание |
|-------|--|------------|
| 1 | Федотов, Г. В. Экономика недвижимости : учебное пособие для вузов / Г. В. Федотов, Б. А. Волков. - Санкт-Петербург : Лань, 2024. - 440 с. - URL: https://e.lanbook.com/book/380726 . - Режим доступа: для автор. пользователей. - ISBN 978-5-507-48429-4. - Текст : электронный. | ЭБС Лань |
| 2 | Федотов, Г. В. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие для вузов / Г. В. Федотов, Б. А. Волков. - Санкт-Петербург : Лань, 2024. - 280 с. - URL: https://e.lanbook.com/book/401195 . - Режим доступа: для автор. пользователей. - ISBN 978-5-507-49053-0. - Текст : электронный. | ЭБС Лань |

6.2. Перечень дополнительной учебной литературы по дисциплине

| п/п | Библиографическое описание издания | Примечание |
|-----|--|------------|
| 1 | Оценка объектов недвижимости : методические рекомендации / Т. А. Рогова, М. В. Катаева, А. А. Пех. - Владикавказ : Горский ГАУ, 2019. - 44 с. - URL: https://e.lanbook.com/book/134569 . - Режим доступа: для автор. пользователей. - Текст : электронный. | ЭБС Лань |
| 2 | Капранова, Е. М. Определение стоимости недвижимого имущества : учебное пособие / Е. М. Капранова. - Омск : Омский ГАУ, 2025. - 79 с. - URL: https://e.lanbook.com/book/461294 . - Режим доступа: для автор. пользователей. - ISBN 978-5-907872-02-8. - Текст : электронный | ЭБС Лань |

6.3. Информационные справочные системы

1. КонсультантПлюс – Законодательство РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.
2. ГАРАНТ - Законодательство с комментариями [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.

6.4. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети Интернет

1. Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://srosovet.ru/activities/Method>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.
2. Банк знаний оценщика [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.
3. Вестник оценщика [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://appraiser.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.
4. Оценщик.ру - Все для оценки и для оценщика [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.

7. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Для проведения занятий лекционного типа, практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации имеются учебные аудитории, а также помещения для выполнения самостоятельной работы, хранения и обслуживания учебного оборудования.

1.

Приложение 1 к программе дисциплины
«Основы оценки стоимости недвижимости»
(наименование дисциплины)

Аннотация дисциплины

Цель дисциплины – получение теоретических знаний и практический навыков и умений в области оценки объектов недвижимости.

Освоение данной дисциплины направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций:

| п/п | Содержание компетенций, формируемых полностью или частично данной дисциплиной |
|-----|---|
| 1 | способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов |

Трудоемкость дисциплины, реализуемой по учебному плану

| Вид занятий | Всего | В том числе по семестрам (2 семестр) |
|----------------------------------|---------|--------------------------------------|
| Аудиторные занятия, часов, всего | 40 | 40 |
| в том числе | | |
| Лекции | 20 | 20 |
| Практические занятия | 20 | 20 |
| Самостоятельная работа | 25 | 25 |
| Общая трудоемкость, часов | 65 | 65 |
| Форма промежуточной аттестации | экзамен | экзамен |

Перечень изучаемых тем (разделов):

1. Определение стоимости объектов недвижимости затратным подходом.
2. Сравнительный подход.
3. Доходный подход.
4. Ипотечно- инвестиционный анализ.
5. Оценка инвестиционной привлекательности недвижимости.