Министерство образования и науки Челябинской области

Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение

**«Южно-Уральский государственный технический колледж»**

**Методические рекомендации**

**по выполнению практических работ**

**«ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

**для специальности 21.02.06 Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности (базовая подготовка)**

Челябинск,2022

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Методические рекомендации составлены в соответствии с программой учебной дисциплины «Определение стоимости недвижимого имущества», | ОДОБРЕНО  Предметной (цикловой)  комиссией  протокол №  «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022г.  Председатель ПЦК  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Р.И. Шафигина / | УТВЕРЖДАЮ  Зам. директора по УМР  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Т.Ю. Крашакова  «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022г. |

**Автор(ы):** Шафигина Р.И.,преподаватель Южно-Уральского государственного технического колледжа

.

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Методические рекомендации по выполнению практических работ по учебной дисциплине «Определение стоимости недвижимого имущества» предназначены для обучающихся по специальности 21.02.06 Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности (базовая подготовка).

Практические занятия являются важным элементом учебной дисциплины. В процессе выполнения практических работ обучающиеся систематизируют и закрепляют полученные теоретические знания, развивают интеллектуальные и профессиональные умения, формируют элементы компетенций будущих специалистов.

Методические рекомендации предназначены для организации выполнения практических работ по учебной дисциплине «Определение стоимости недвижимого имущества».

Программой учебной дисциплины «Определение стоимости недвижимого имущества» предусмотрено 64 часа на выполнение практических работ, направленных **на формирование *элементов следующих компетенций*:**

ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

ОК 2. Организовывать собственную деятельность, выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 3. Принимать решения в стандартных и нестандартных ситуациях и нести за них ответственность.

ОК 4. Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК 5. Использовать информационно-коммуникационные технологии в профессиональной деятельности.

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

ОК 7. Брать на себя ответственность за работу членов команды (подчиненных), за результат выполнения заданий.

ОК 8. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 9. Ориентироваться в условиях частой смены технологий в профессиональной деятельности.

ПК 4.1. Выполнять градостроительную оценку территории поселения.

ПК 4.2. Вести процесс учёта земельных участков и иных объектов недвижимости.

ПК 4.3. Вносить данные в реестры информационных систем градостроительной деятельности.

**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;

**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;

- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.

**ПЕРЕЧЕНЬ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | Составление договора и задания на оценку различных объектов | 6 |
| **2** | Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования | 6 |
| **3** | Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом | 8 |
| **4** | Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом | 8 |
| **5** | Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом  Проведение сравнительного анализа по результатам применения трёх подходов оценки | 20 |
| **6** | Подготовка отчёта об оценке различных объектов» | 10 |
| **7** | Расчет кадастровой стоимости земельных участков | 10 |

**КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Оцениваемые навыки | Методы оценки | Граничные критерии оценки | |
| отлично | неудов. |
| 1. | Отношение к работе | Наблюдение преподавателя, анализ материала | Все материалы предоставлены в срок, не требуют дополнительного времени на завершение | В отведенное для работы время не уложился, демонстрирует полное безразличие к работе, требует постоянного давления для ее выполнения |
| 2. | Умение выполнять задание | Анализ материалов | Без затруднений выполняет задания и делает выводы | Большое число ошибок в выполнении задания, требуется доскональная проверка результатов |
| 3. | Умение использовать ранее полученные знания и навыки для решения конкретных задач | Наблюдение преподавателя, анализ материалов | Без вспомогательных пояснений (указаний) использует навыки и умения, полученные при изучении общепрофессиональных и специальных дисциплин | Не способен без поддержки преподавателя выполнять задания |
| 4. | Оформление работы. | Проверка материала | Все материалы оформлены согласно требованиям | Работа оформлена в высшей степени небрежно |
| 5. | Умение отвечать на вопросы, пользоваться профессиональной лексикой | Собеседование | Грамотно отвечает на поставленные вопросы, использует профессиональную лексику, может обосновать свою точку зрения по данной проблеме | Показывает незнание предмета при ответе на вопросы, низкий уровень интеллекта, узкий кругозор, ограниченный словарный запас, четко выраженную неуверенность в ответах и действиях |

**Практическая работа № 1**

**Тема: Составление задания на оценку объекта недвижимости.**

**Цель:** Знать требования законодательства Российской Федерации основания для осуществления оценочной деятельности и условия и порядок оформления взаимоотношений с заказчиком, научиться составлять документы, являющиеся основанием для проведения оценочных работ.

**Оборудование:** Папка с раздаточным материалом, Федеральный закон «Об оценочной деятельности», ФСО №1, образцы задания на оценку объекта недвижимости.

Задание: Составить задание на оценку объекта недвижимости.

**Ход работы:**

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:

* Какие документы являются основанием для осуществления оценочной

деятельности?

* Какие нормативные правовые акты определяют требования к документам на оказание услуг оценочной деятельности?
* Как соотносятся требования Гражданского кодекса, Федерального закона и федеральных стандартов?

2. Студенты читают Федеральный закон «Об оценочной деятельности», анализируют ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

3. Н а основе норм ФСО №1 и образцов студенты составляют задание на оценку объекта недвижимости.

**Техническое задание на оценку объекта недвижимости**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Новосибирск . 2017г. | | |
| №п/п | Наименование | Характеристика |
| 1 | Заказчик оценки: | ООО «ХХ», ИНН ;адрес: 630000, г. Новосибирск, ул. , |
| 2 | Объект оценки | здание конторы |
| 3 | Местоположение объекта оценки | г. Новосибирск, ул. , |
| 4 | Краткая характеристика  объекта оценки: | одноэтажное отдельно стоящее кирпичное здание с ж/б перекрытием,  общей площадью 520 кв.м;  на дату оценки используется в качестве административного здания |
| 5 | Собственник объекта  оценки | ООО «ХХ», ИНН ;  адрес: 630000, г. Новосибирск, ул. , |
| 6 | Балансодержатель  объекта оценки | ООО «ХХ», ИНН ;  адрес: 630000, г. Новосибирск, ул. , |
| 7 | Балансовая (остаточная)  стоимость объекта | 3 000 000 руб. |
| 8 | Инвентарный номер объекта по бухучету | 10000 |
| 9 | Сведения о земельном участке, относящемся к  объекту оценки | земельный участок площадью 750 кв.м |
| 10 | Зарегистрированные  права | земельный участок - право собственности;  улучшения - право собственности |
| 11 | Цель оценки | определение рыночной стоимости объекта оценки |
| 12 | Задача оценки | использование результатов оценки для внесения имущества в качестве  залога |
| 13 | Дата проведения  оценки: | . 2017г. |
| 14 | Требования к  проведению оценки | оценка производится в соответствии с требованиями Федерального  закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в  Российской Федерации» и ФСО№3»Требования к отчету об оценке» |
| 15 | Требования к отчету об  оценке | результатом работ по оценке является письменный отчет об оценке,  выполненный на бумажном носителе, передаваемый заказчику в 1 экз.;  отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона  №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской  Федерации» |
| 16 | Дата завершения работ | отчет об оценке передается заказчику не позднее 10 дней от начала работ;  началом работ считается дата передачи оценщику комплекта документов,  необходимых для оценки |
| 17 | Заключительные  положения | любые дополнения, изменения и приложения к настоящему техническому  заданию действительны лишь при условии, если они совершены в  письменной форме и подписаны уполномоченными представителями  Сторон |

Заказчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ I\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_I

Оценщик\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**Подведение итогов:**

Преподаватель проверяет выполнение задания, задает вопросы по практической работе.

Студенты делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности.

**Практическая работа №2**

**Тема:** Составление договора на оценку объекта недвижимости.

**Цель:** Научиться анализировать нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность, и составлять документы, являющиеся основанием для проведения оценочных работ

**Оборудование:** Федеральный закон «Об оценочной деятельности» (экземпляр у каждого студента или один на двоих), папка с раздаточным материалом, ФСО №1, образцы договора.

**Задание:** Составить договор на оказание услуг по оценке объекта недвижимости.

**Ход работы:**

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:

* Какие документы являются основанием для осуществления оценочной деятельности?
* Какие нормативные правовые акты определяют требования к документам на оказание услуг оценочной деятельности?
* Как соотносятся требования Гражданского кодекса, Федерального закона и федеральных стандартов?

2. Студенты читают Федеральный закон «Об оценочной деятельности», анализируют

ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки,

3. На основе норм ФСО №1 и образцов студенты составляют договор на оценку объекта недвижимости.

**ДОГОВОР № --------------**

**О ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

г. Москва « \_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «РусБизнесПроект», именуемое в дальнейшем«Оценщик», в лице Генерального директора Тимофеевой И. В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Открытое акционерное общество «» именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице .,действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны»,заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1.В соответствии с настоящим Договором Оценщик обязуется по заданию Заказчика провести оценку имущества, именуемого в дальнейшем «Имущество», а Заказчик обязуется оплатить проведение оценки.

1.2.Основание заключения настоящего Договора: Статья 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.3.Цель оценки: для целей совершения сделки купли-продажи.

1.4.Вид определяемой стоимости Имущества: рыночная стоимость.

1.5.Описание объекта оценки: .

**2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

2.1.Оценщик является аккредитованным при профессиональной саморегулируемой общественной организации «Российское общество оценщиков» и является участником Некоммерческого Партнерства «Партнерство РОО».

2.2.Оценщик имеет в штате двух физических лиц, членов профессиональной саморегулируемой общественной организации «Российское общество оценщиков»:

■ Тимофеева Ирина Владимировна,

■ Смирнова Елена Валерьевна.

2.3. Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОСАО «РЕСО-Гарантия». Объектом по данному виду страхования являются не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Оценщика, связанные с возмещением причиненного им в результате проведения оценочной деятельности вреда имущественным интересам третьих лиц. Гражданская ответственность физических лиц - Оценщиков в штате ООО «РусБизнесПроект» (Тимофеевой Ирины Владимировны и Смирновой Елены Валерьевны) застрахована в ОСАО «РЕСО-Гарантия».

2.4.Оценщик является работодателем надлежащих профессиональных оценщиков, признанных таковыми по результатам проведенной в установленном порядке процедуры официальной аттестации.

2.5.Оценщик имеет в своем штате специалистов, обладающих документами об образовании, подтверждающими получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1.Заказчик имеет право:

3.1.1.Запрашивать у Оценщика информацию о требованиях законодательства об оценочной деятельности в объеме, достаточном для разрешения вопросов, касающихся надлежащего исполнения настоящего Договора.

3.1.2.Требовать у Оценщика предоставления лицензии на осуществление оценочной

деятельности.

3.2.Заказчик обязан:

3.2.1.Предоставить Оценщику в полном объеме документацию, необходимую для проведения оценки Имущества в срок, указанный в п. 5.2. настоящего Договора. Объем, состав, вид и характер документации, указанной в настоящем пункте, определяется Оценщиком.

3.3.Оценщик имеет право:

3.3.1.Выбирать и применять самостоятельно методы проведения оценки Имущества в

соответствии со стандартами и правилами проведения оценки: «Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества», принятые Всероссийской конференцией Общества оценщиков 14 июля 1995 года в г. Москве; Международными стандартами оценки МСО 1-4 (Международный комитет по стандартам оценки имущества (МКСОИ AssociationofMasterAppraisal)). Предпринимать необходимые действия с целью проверки достоверности и полноты сведений, содержащихся в документах, имеющих отношение к настоящему Договору.

3.4. Оценщик обязан:

3.4.1.Провести оценку Имущества на основании и с учетом предоставленных Заказчиком

документов, а также собранной самостоятельно информации.

3.4.2.Привлекать в случае необходимости к участию в проведении оценки Имущества иных оценщиков либо других специалистов и экспертов, без получения разрешения на указанные действия со Стороны Заказчика и без его уведомления.

3.4.3.Соблюдать при проведении оценки Имущества требования Федерального закона от

29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также принятых на его основе нормативных правовых актах Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

3.4.4.По окончании проведения оценки Имущества предоставить Заказчику отчет об оценке

Имущества, содержащий сертификат качества оценки, ограничительные условия и допущения, описание процедуры оценки, расчет стоимости Имущества Заказчика, а также отвечающий иным требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

3.4.5.По окончании проведения оценки Имущества вернуть полученные от Заказчика в

соответствии с п. 3.2.1. настоящего Договора документы.

3.4.6.Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность любой информации, связанной с

исполнением Договора, и не раскрывать ее третьим лицам, за исключением лиц, указанных в п.3.4.2. настоящего Договора, без предварительного письменного согласия Заказчика в период действия настоящего Договора и до момента, когда указанная информация станет общедоступной.

**4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1.Стоимость услуг по настоящему Договору составляет\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. НДС не облагается (глава 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации, Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 439 от 23 мая 2003 г.).

4.2.Оплата производится не позднее 3 (Трех) рабочих дней в безналичном порядке путем

перечисления денежных средств на счет Оценщика, указанный в пункте 8 настоящего Договора на основании счета, выставленного Оценщиком.

4.3.Размер стоимости услуг по проведению оценки Имущества не зависит от итоговой величины стоимости Имущества.

**5. СРОКИ И УСЛОВИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Оценщик приступает к проведению оценки Имущества не позднее 2 (Двух) рабочих дней от даты заключения настоящего Договора, при условии выполнения требований пп. 3.2.1.. настоящего Договора.

5.2.Предоставление информации, указанной в п. 3.2.1. настоящего Договора осуществляется Заказчиком в согласованный с Оценщиком срок.

5.3.Отчет об оценке Имущества Оценщик предоставляет Заказчику не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты начала выполнения работ по настоящему Договору, при условии соблюдения Заказчиком требований пп.3.2.1. настоящего Договора.

5.4.Срок, в течение которого Заказчик рассматривает и обсуждает результаты оценки Имущества, представленные на его рассмотрение Оценщиком, не включается в срок исполнения последним своих обязательств по настоящему Договору.

5.5.Надлежащим исполнением Заказчиком своих обязанностей по настоящему Договору является оплата услуг Оценщика, а также выполнение иных условий, предусмотренных настоящим Договором.

5.6.Надлежащим исполнением Оценщиком своих обязанностей по настоящему Договору является своевременное составление в письменной форме и передача Заказчику отчета об оценке Имущества.

5.7.Настоящий Договор может быть пролонгирован Оценщиком в одностороннем порядке в случае несвоевременного предоставления информации Заказчиком, требуемой согласно п. 5.1. настоящего Договора, на период предоставления документов.

5.8.После взаимного выполнения обязательств по настоящему Договору Стороны составляют акт сдачи-приемки услуг.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1.Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно является следствием обстоятельств непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, военные действия, изменение финансово-экономической и

политической обстановки в РФ и пр.) Срок исполнения условий, предусмотренных настоящим Договором, пролонгируется на период действия указанных обстоятельств в безакцептном порядке.

6.2.Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить об этом другую Сторону в течение 2 (Два) рабочих дней с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы. Несвоевременное извещение об обстоятельствах

непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права считать их определенной причиной невыполнения условий настоящего Договора.

6.3.Заказчик принимает на себя ответственность за непредставление или предоставление не соответствующей действительности информации либо искаженной информации (в том числе документации, предусмотренной п. 3.2.1. настоящего Договора), имеющей отношение к проведению оценки Имущества, а также за несвоевременное предоставление необходимой информации, повлекшее ненадлежащее исполнение Оценщиком своих обязательств или нарушение прав третьих лиц.

**7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1.Все споры и разногласия по настоящему Договору, по которым Стороны не могут прийти к соглашению путем переговоров, разрешаются в Арбитражном суде г. Москвы.

7.2.Все соображения, условия, соглашения и намерения Сторон, сформулированные ими в ходе предварительного обсуждения до заключения настоящего договора и не включенные в текст договора, Стороны признают ничтожными.

7.3.Моментом получения лицом, направившим оферту по заключению сделки (сделок),

предусмотренных настоящим Договором, ее акцепта является момент подписания настоящего Договора Сторонами либо совершение Стороной иных консенсуальных действий, направленных на исполнение условий настоящего Договора.

7.4.Дополнения, изменения и расторжение настоящего Договора действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

7.5.Все работы (услуги), стоимость которых не предусмотрена настоящим Договором, оплачиваются Заказчиком отдельно по согласованию Сторон.

7.6.До момента заключения настоящего Договора, Оценщик предоставил, а Заказчик ознакомился со следующей информацией и документами:

7.6.1.Информацией о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной

деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки.

7.7.Настоящий Договор состоит из 4 (Четырех) листов, составлен на русском языке в двух

экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7.8.Стороны уведомляют друг друга в случае изменения собственного наименования, места нахождения, банковских реквизитов, в течение 2 (Два) рабочих дней с момента соответствующего изменения.

**8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Подведение итогов:**

Преподаватель проверяет выполнение задания, задает вопросы по практической работе.

Студенты делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической

деятельности.

**Практическая работа №5**

**Тема:** Изучение ФСО №1, определяющего требования к проведению оценки.

**Цель:** Знать этапы процесса оценки, типичные цели и задачи оценки, виды оценочных стоимостей.

**Оборудование:** Федеральный закон «Об оценочной деятельности», ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

**Задание:** Проанализировать ФСО №1, который определяет требования к проведению оценки.

**Ход работы:**

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:

• Какую роль играют федеральные стандарты оценки при определении

стоимости недвижимости ?

• Кто разрабатывает стандарты оценки?

• Какой орган власти утверждает стандарты оценки?

• Назовите основные действующие стандарты и дату их утверждения.

2. Студенты читают ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и

требования к проведению оценки» ФСО №2 «Цель и виды стоимости».

3. Студенты отвечают на вопросы преподавателя:

• Каковы основные этапы процесса оценки?

• Как ФСО определяет типичные цели и задачи оценки?

• Перечислите виды оценочных стоимостей, отраженные в ФСО №2.

**Подведение итогов:**

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и

навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

**Практическая работа № 3**

**Тема:** Знакомство с правоустанавливающими документами на объект недвижимости.

**Цель:** Знать перечень необходимой информации, источники, статус информации и порядок ее получения и использования для оценки объекта и уметь использовать источники информации, определять необходимый и достаточный уровень и объем информации;

**Оборудование:** Папка с раздаточным материалом, Федеральный закон «Об оценочной деятельности», ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

**Задание:** Проанализировать правоустанавливающие документы на объект недвижимости

**Ход работы:**

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих

вопросов:

* Какие правоустанавливающие документы на объект недвижимости вы знаете?
* Как оценщик может получить эти документы?
* Что говорят нормативно-правовые акты о роли документов на недвижимость при проведении оценки?

2. Студенты читают Федеральный закон «Об оценочной деятельности», ФСО №1"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».

3. Студенты составляют перечень документов, необходимых для оценки различных

видов недвижимости: жилой, коммерческой и др.

4. Студенты рассматривают отдельные примеры документации на объект

недвижимости.

**Подведение итогов:**

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

**Практическая работа № 7**

**Тема:** На основании собранных документов составить описание объекта оценки.

**Цель:** Знать перечень необходимой информации, источники, статус информации и порядок ее получения и использования для оценки объекта и уметь использовать источники информации, определять необходимый и достаточный уровень и объем информации, организовать обработку полученных данных, последовательно излагать собранную информацию об объекте оценки.

**Оборудование:** Папка с раздаточным материалом, Федеральный закон «Об оценочной деятельности», ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», правоустанавливающие документы на объект недвижимости, Технический паспорт

**Задание:** Составить описание объекта оценки

**Ход работы:**

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих

вопросов:

• Как ФСО №1 определяет перечень необходимой документации?

• Назовите источники и порядок получения информации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости?

• Как определить степень достаточности и достоверности?

• В каком порядке излагается информация об объекте недвижимости?

• Каковы критерии, по которым определяют износ объекта недвижимости?

2. Студенты изучают документы на объект недвижимости и готовят описание объекта

недвижимости, где указывается:

- состав объекта оценки (земельный участок и улучшения в составе объекта оценки);

- назначение и текущее использование объекта оценки;

- описание местоположения объекта оценки (транспортная доступность, уровень развития инфраструктуры, ближайшее окружение, удобство подъездных путей, иные факторы, влияющие на привлекательность и престижность местоположения объекта оценки);

- описание характеристик земельного участка (площадь, категория земель, разрешенное использование, наличие и состав коммуникаций, обустройство участка (дороги, газоны, тротуары и т.п.), наличие ограждения, иные сведения);

- описание характеристик улучшений, год постройки, общая и полезная площадь, состав площадей в разрезе функционального назначения, строительный объем здания, группа капитальности здания, этажность здания, описание основных конструктивных элементов, состояние основных конструкций и уровень внутренней отделки помещений, состав коммуникации и прочих инженерных систем;

- Конкретный перечень рассматриваемых показателей зависит от типа оцениваемой недвижимости.

**Подведение итогов:**

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

**Практическая работа № 8**

**Тема:** Сбор информации о функционировании сегмента рынка недвижимости

**Цель:** Знать специфику, структуру и функции рынков недвижимости, уметь

классифицировать рынок недвижимости, определять факторы, влияющие на

конкретный рынок недвижимости.

**Оборудование:** Папка с раздаточным материалом, Федеральный закон «Об оценочной деятельности»,

**Задание:** Собрать и обработать информации о функционировании сегмента рынка недвижимости.

**Ход работы:**

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих

вопросов:

• Каково значение анализа рынка, к которому относится объект оценки?

• Назовите структура, классификация рынка недвижимости?

• Каковы факторы, влияющие на соответствующий рынок недвижимости, возможность их использования на практике?

• Интернет как источник информации о функционировании различных

сегментов рынка недвижимости.

2. Студенты подбирают данные о функционировании сегмента рынка недвижимости

и готовят их к дальнейшему использованию.

**Подведение итогов:**

Преподаватель проверяет правильность выполнения работы, задает вопросы студентам по содержанию практической работы, уточняет объем знаний, необходимый для выполнения данной работы.

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

**Практическая работа № 9**

**Тема:** Описание сегмента рынка недвижимости.

**Цель:** Знать специфику, структуру и функции рынков недвижимости, уметь

классифицировать рынок недвижимости, определять факторы, влияющие на

конкретный рынок недвижимости.

**Оборудование:** Папка с раздаточным материалом, Федеральный закон «Об оценочной деятельности»,

**Задание:** Описать сегмента рынка недвижимости

**Ход работы:**

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих

вопросов:

• Перечислите основные направления анализа рыночной ситуации.

• Что должен отражать обзор сегмента рынка?

• В каких направлениях проводится анализ и описание сегмента рынка

недвижимости?

2. Студенты описывают сегмент рынка недвижимости ( по выбору).

Содержательная часть анализа, как правило, проводится в трех направлениях: анализ спроса, анализ предложения, анализ взаимодействия спроса и предложения. При этом рассматриваются все значимые факторы для данного конкретного типа недвижимости: класс объектов, местоположение, площадь и т.п. Дается характеристика сегмента рынка, динамика цен (арендных ставок) в сегменте, уровень затрат на строительство.

Помимо качественного анализа обзор должен содержать количественные данные, подкрепляющие сделанные аналитические выводы. В рамках обзора дается прогноз перспектив развития рассматриваемого сегмента рынка.

**Подведение итогов:**

Преподаватель проверяет правильность выполнения работы, задает вопросы студентам по содержанию практической работы.

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

**Практическая работа № 10**

**Тема:** Применение методов определения варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

**Цель:** Знать варианты альтернативного наиболее продуктивного использования оцениваемой собственности, технологию и случаи применения анализа, уметь организовать и провести анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта.

**Оборудование:** Папка с раздаточным материалом, нормативно-правовые акты.

**Задание:** П ознакомится с применением методов определения варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости

**Ход работы:**

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих

вопросов:

• Что означает принцип НЭИ?

• Каков алгоритм проведения анализа НЭИ?

2. Студенты раскрывают НЭИ и объясняют последовательность выполнения анализа,

останавливаясь на следующих этапах:

• Отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих

действующих законодательству.

• Проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе,

на физическую осуществимость.

• Проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе,

на экономическую целесообразность.

• Выбор экономически приемлемого использования, которое будет приносить

максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

• Формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования

объекта оценки.

**Подведение итогов:**

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

**Практическая работа № 11**

**Тема:** Анализ наиболее эффективного использования различных объектов.

**Цель:** Знать варианты альтернативного наиболее продуктивного использования оцениваемой собственности, технологию и случаи применения анализа, уметь организовать и провести анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта.

**Оборудование:** Папка с раздаточным материалом, нормативно-правовые акты

**Задание:** Провести анализ НЭИ объекта недвижимости.

Имеется земельный участок 100 х 100 м. Схема зонирования разрешает использовать участок одним из способов:

* 1 строительства многоквартирного дома;
* 2 разбивки на участки под строительство коттеджей;
* 3 размещения на участке склада стройматериалов.

Необходимо выбрать вариант наилучшего использования земельного участка,

исходя из имеющейся информации по приведенным ранее способам:

1 Многоквартирный дом рассчитан на 70 квартир. Стоимость одной квартиры - 12

тыс. у.е., расходы на строительство составят 590 тыс. у.е;

2 Количество возможных участков 30. Стоимость участка под жилищную застройку

составит - 5 тыс. у.е. Затраты в оплату юридических и инженерных услуг на разбивку участков

составят 30 тыс. у.е.;

3 Общая площадь склада - 9,5 тыс. м2, чистый доход от продажи 1 м2 составит 40 у.е.,

расходы на строительство забора - 65 тыс. у.е.

**Ход работы:**

Чтобы выбрать вариант наилучшего использования земельного участка необходимо рассчитать доход, приносимый каждым вариантом использования.

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

**ЧОД = ДВД - О Р**

1. Рассчитаем доход от строительства многоквартирного дома:

Где:

**Ккв** - количество квартир в строящемся доме;

**Ск** - стоимость одной квартиры;

**Зстр** - затраты на строительство многоквартирного дома.

2. Рассчитаем доход от раздела на участки под жилищную застройку:

Где:

**Ку**- количество участков под жилищную застройку;

**Су**- стоимость одного участка;

**Зу**- оплата юридических и инженерных услуг на разбивку участков.

3. Рассчитаем доход от строительства склада:

Где:

**Sc** - площадь склада;

**Ц** - доход от продажи 1 м2 складской площади;

**Зскл**- затраты на строительство забора для склада.

**Подведение итогов:** Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

**Практическая работа № 12**

**Тема:** Изучение федерального стандарта оценки, определяющего подходы к оценке, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Цель: Знать три подхода к оценке и область их применения подходов, знать методы оценки объектов оценки в рамках каждого из подходов и область их применения, уметь организовать проведение оценочных работ с применением трех подходов к оценке.

**Оборудование:** Папка с раздаточным материалом, Федеральный закон «Об оценочной деятельности», ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

**Задание:** Изучить федеральный стандарт оценки, определяющий подходы к оценке, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

**Ход работы:**

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:

• Назовите три подхода к определению рыночной стоимости и особенности их применения.

• Какие нормативные акты регулируют методику проведения оценки, кем они утверждаются?

2. Студенты читают ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и

требования к проведению оценки».

3. Студенты отвечают на вопросы преподавателя о том, когда применяется каждый из подходов и что должен делать оценщик, определяя стоимость в рамках конкретного подхода, чем отличается метод от подхода.

Подведение итогов:

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

**Практическая работа № 13**

**Тема:** Решение задач, связанных с определением стоимости недвижимости, использованием шести функций сложного процента.

**Цель:** Научиться решать задачи с использованием шести функций сложного процента.

**Задание:** Решите задачи.

**1.**Какова будущая стоимость 1 ООО д. е., вложенных под 13 % годовых на пять лет при ежегодном начислении процента?

**2**.Какова будущая стоимость 5 ООО д.е., вложенных под 12 % годовых на семь лет при ежегодном начислении процента?

**3.**Какова будущая стоимость 2 ООО д.е., вложенных под 13 % годовых на 18 месяцев при ежемесячном начислении процента?

**4.**Ежемесячные платежи по аренде поступают в конце каждого месяца в размере 5 ООО д. е. и зачисляются на банковский счет под 9 % годовых. Какова текущая стоимость платежей за пять лет?

**5.**Ежемесячные платежи по аренде поступают в конце каждого месяца в размере 2500 д. е. и зачисляются на банковский счет под 10 % годовых. Какова текущая стоимость платежей за шесть лет?

**6.**Ежемесячные платежи по аренде поступают в конце каждого месяца в размере 5000 д.е. и зачисляются на банковский счет под 10% годовых. Какова текущая стоимость платежей за 8 месяцев?

**7.** Ежемесячные платежи по аренде поступают в конце каждого месяца в размере 4000 д.е. и зачисляются на банковский счет под 9 % годовых. Какова текущая стоимость платежей за 10 месяцев?

**8.**Ежемесячные платежи по аренде поступают в начале каждого месяца в размере 8000 д.е. и зачисляются на банковский счет под 11 % годовых. Какова будущая стоимость платежей к концу 5-го месяцев?

**9.** Ежемесячные платежи по аренде поступают в начале каждого месяца в размере 3500 д.е. и зачисляются на банковский счет под 9 % годовых. Какова будущая стоимость платежей к концу 10-го года?

**10.** Молодожены накапливают деньги для первоначального взноса за дом. Если в конце каждого месяца они будут вносить 100 д. е. на банковский счет, приносящий 10% годовых при ежемесячном начислении процентов, то сколько средств у них будет через 5 лет?

**11.**Студент накапливает деньги для того, чтобы иметь возможность обучения в магистратуре. Если в конце каждого месяца он будет вносить | 50 д .е. на банковский счет, приносящий 12 % годовых при ежемесячном начислении процентов, то сколько средств у него будет через 5 лет?

**12.** Владельцы кондоминиума планируют сменить покрытие крыши рез 10 лет. Сегодня это обходится в 125 000 д.е. Ожидается, что стоим ость данного вида работ будет дорожать на 6 % в год (по сложному проценту). Какую сумму им следует вносить в конце каждого года на счет, приносящий 8%, чтобы к указанному времени иметь достаточно средств на замену крыши?

**13.** Школьник планирует продолжить свое образование за границей через 5 лет. Сегодня это обучение обошлось бы в 170 000 д.е. Стоимость обучения дорожает на 12% в год. Хватит ли маме школьника средств на реализацию данного проекта, если она будет в конце каждого месяца откладывать 2 500 д.е. на счет, приносящий 12 % годовых?

**14.**Супруги планируют совершить длительное турне через 5 лет. В настоящий момент такое турне обошлось бы в 100 000 д.е. Стоимость путешествия дорожает на 8 % в год. Хватит ли супругам средств на запланированное турне, если они будут в конце

каждого месяца вносить 1 920 д.с. на счет, приносящий 12 % годовых?

**15.**Родители ученика 6-го класса планируют через пять лет дать возможность сыну получить высшее образование. Сегодня высшее образование обошлось бы в 10000 д. е. Стоимость образования дорожает на 6 % в год. Хватит ли родителям средств на высшее образование ребенка, если они будут в конце каждого месяца вносить 150 д. е. насчет, приносящий 12% годовых?

**16.**Кредит в размере 280 000 д.е., предоставленный по номинальной ставке 12%, предусматривает ежемесячный платеж 3 522,27 д.е. Каков срок погашения кредита?

**17.** Кредит в размере 400 000 д.е., предоставленный по номинальной ставке 15%, предусматривает ежемесячный платеж I I 132,30 д.е. Каков срок погашения кредита?

**18.**Кредит в размере 270000 д.е., предоставленный по номинальной ставке 12%, предусматривает ежемесячный платеж 34425 д.е. Каков срок погашения кредита?

**19.**Кредит в размере 100 000 д.с, предоставленный по номинальной ставке 14%, предусматривает ежемесячный платеж 34 320 д. с. Каков срок погашения кредита?

**20.**На сберегательный депозит в банк под 9 % с ежемесячным начислением процентов в начале каждого месяца вносится по I 200 д. е. Определите, какая сумма будет на счете через 4 года.

**21.**Н а сберегательный депозит в банк под 12% с ежемесячным начислением процентов в начале каждого месяца вносится по 500 д. е. Определите, какая сумма будет на счете через 3 года.

**22.**Н а сберегательный депозит в банк под 9 % с ежемесячным начислением процентов в начале каждого месяца вносится по 1 600 д. е. Определите, какая сумма будет на счете к концу 8-го мсс.

**23.**Н а сберегательный депозит в банк под 9 % с ежемесячным начислением процентов в конце каждого месяца вносится по I 800 д.е. Определите, какая сумма будет на счете к концу 6-го мес.

**24.**На сберегательный депозит в банк под 11 % с ежемесячным начислением

процентов в конце каждого месяца вносится по I 750 д. е. Определите, какая сумма будет на счете к концу третьего квартала.

**25.**Открыт депозитный счет под 12 % годовых с ежемесячным начислением процентов на ребенка 13 лет. Родители планируют к совершеннолетию, т.е. через пять лет, иметь на счете 5 000 д.е. Какую сумму им следует вносить на счет в конце каждого месяца?

**26**.Определите число лет, необходимое для увеличения первоначального капитала в два раза. Ставка 12 % годовых.

**27.**Определите сумму, которая будет накоплена за 5 лет на счете, приносящем 12% годовых при ежеквартальном начислении. Первоначальный взнос 1200 д.е.

**28**.Определите сумму, которая будет накоплена за 5 лет на счете, приносящем 10% годовых при полугодовом начислении. Первоначальный взнос 2 200 д. е.

**29.**По условиям ипотечного кредита в 1000 000 д.е., предоставленного под 17 % годовых, необходимо к концу третье г о года погасить 50% задолженности по обычному аннуитету и 50% — разовым платежом в конце 6-го года. Какая сумма средств будет выплачена банку за первые 2 года?

**30.**По условиям ипотечного кредита в 2 000 000 д. е., предоставленного под 15% годовых, необходимо к концу 2-го года погасить 30% задолженности по обычному аннуитету и 70 % — разовым платежом в конце 4 -го года Какая сумма средств будет выплачена банку за первый год?

**Подведение итогов:** Студенты делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

**Практическая работа № 14**

**Тема:** Определение рыночной стоимости доходным подходом.

**Цель:** Приобрести навыки оценки недвижимости с использованием метода капитализации доходов и метода дисконтированных денежных потоков

**Оборудование:** Папки с раздаточным материалом, включающим задание и указания по их выполнению.

**Задание:**

***Задание 1***

Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 12 тыс. м2, из них 600 м2 не занято, остальная площадь сдана по 450 руб. за м2, операционные расходы составляют 40 % потенциального валового дохода.

Определить величину чистого операционного дохода.

***Задание 2***

Определить среднее значение коэффициента капитализации для открытых

автостоянок, используя следующую информацию:

• Первая автомобильная стоянка на 40 машиномест. Аренда одного машиноместа составляет 20 тыс. руб. в месяц. Операционные расходы составляют 3 млн. руб. в год. Была продана за 70 млн. руб.

• Вторая автомобильная стоянка на 70 машиномест. Аренда одного машиноместа составляет 15 тыс. руб. в месяц. Операционные расходы составляют 5 млн. руб. в год. Была продана за 80 909 100 руб.

• Третья автомобильная стоянка на 50 машиномест. Аренда одного машиноместа составляет 10 тыс. руб. в месяц. Операционные расходы составляют 2 млн. руб. в год. Была продана за 110 млн. руб.

Средняя загрузка каждой из автостоянок составляет 3/4.

***Задание 3***

Имеется два объекта недвижимости. Объект № 1: ЧОД - 450 тыс.

руб. Цена продажи 3 млн.руб. Объект № 2: ЧОД - 650 тыс. руб., коэффициенты капитализации объекта № 1 и объекта № 2 равны.

Определить стоимость объекта № 2 на основании исходных данных.

***Задание 4***

Определите эффективный валовой доход, если валовой доход от владения

недвижимостью составляет 2,5 млн.руб., а потери от его недоиспользования - 7 %.

***Задание 5***

Какова стоимость здания площадью 1500 м , сдаваемого в аренду по ставке 1500 руб. м /год, если из объекта был извлечен коэффициент капитализации в 18 %, а простой помещений на данном рынке составляет 9 % (все расходы несет арендатор).

***Задание 6***

Определить стоимость объекта недвижимости, если его остаточная стоимость составляет: 3000 тыс. руб.; доходы от пользования объектом: 1-й год - 500 тыс. руб., 2-й год - 600 тыс. руб., 3-й год - 700 тыс. руб., 4-й год - 750 тыс. руб., 5-й год - 850тыс. руб.; ставка дисконтирования - 7 %.

**Ход работы :**

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:

• Когда используется доходный подход?

• Какие методы в рамках доходного подхода вы знаете?

• Какова формула определения стоимости объекта недвижимости методом

прямой капитализации?

• Какие этапы определения стоимости недвижимости методом

дисконтирования денежных потоков?

2. Студенты решают задачи, используя

**Методические указания по выполнению работы:**

**К заданию 1**

1. Определяем потенциальный валовой доход.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от

недвижимости, при полном (100 %) ее использовании без учета всех потерь и расходов.

ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

где:

**S3** - площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду,.;

**Z** - арендная плата, руб.

2. Определяем действительный валовой доход.

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за

вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

или

Где:

**Sc** - не занятая площадь здания,.

**Z** - арендная плата, руб.

3. Определяем величину операционных расходов.

Операционные расходы - это расходы необходимые для обеспечения нормального

функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового

дохода. Операционные расходы определяем по следующей формуле:

Где:

**ОР %** - процент операционных расходов.

4. Определяем чистый операционный доход.

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

***Ч О Д = Д В Д - ОР.***

**К заданию 2**

1. Определяем чистый операционный доход по каждой автостоянке:

Где:

**Qm** - число машиномест стоянки;

**Z** - аренда одного машиноместа стоянки;

**12** - число месяцев в году;

**2/3** - средняя загрузка автостоянки.

Данный расчет необходимо произвести три раза для каждой автостоянки.

2. Определяем коэффициент капитализации (К кап)по каждой автостоянке:

Где:

**С** - стоимость стоянки.

Данный расчет необходимо произвести три раза для каждой автостоянки.

3. Определяем среднее значение коэффициента капитализации:

где :

**К кап1, К кап2, К кап3** - значение коэффициентов капитализации автостоянок 1, 2, 3, соответственно.

**К заданию 3**

1. Определяем коэффициент капитализации объекта № 1:

2. По условию коэффициенты капитализации объекта № 1 и объекта № 2

равны, т.е.:

3. Определяем стоимость объекта № 2:

**К заданию 4**

1. Определяем величину потерь от недоиспользования в денежном выражении:

Где:

**ДВД** - валовой доход от владения недвижимостью;

**П %-** процент потерь от недоиспользования.

2. Определяем эффективный валовой доход (ЭВД) как разницу между доходом от владения недвижимостью и потерями от недоиспользования:

**К заданию 5**

1. Потенциальный валовой доход:

2. Потери за простой помещений:

Чистый операционный доход: ***ЧОД = ДВД — П***

Стоимость здания:

**К заданию 6**

1. Рассчитаем дисконтированный денежный поток (ДДП) для каждого года:

Где:

i - порядковый номер года;

ДП -денежные поступления в i-том году;

а - ставка дисконтирования.

Данный расчет необходимо провести для каждого года в отдельности (5 раз).

2. Рассчитаем дисконтированную остаточную стоимость объекта

недвижимости (М) на конец 5-го года:

где:

**С ост** - остаточная стоимость объекта недвижимости.

3. Стоимость объекта недвижимости:

Где: **n -** количество лет, в течение которых был получен доход от объекта

недвижимости.

**Подведение итогов:**

Преподаватель проверяет выполнение задания, задает вопросы по теоретическому осмыслению материала.

Студенты делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности .

**Практическая работа № 15**

**Тема:** Определение рыночной стоимости сравнительным подходом.

**Цель:** Приобрести навыки оценки недвижимости с использованием сравнительного подхода.

**Оборудование:** Папка с раздаточным материалом

**Задание 1**

С использованием коэффициента капитализации необходимо оценить

* четырехзвездночную гостиницу в центральной части города, эксплуатация которой приносит годовой чистый операционный доход 1,2 млн. руб. Имеется информация о недавних продажах аналогичных гостиниц: гостиница 1 была продана за 8,3 млн. руб., ее использование приносит ЧОД в 1 млн. руб.;
* гостиница 2 была продана за 7,9 млн. руб., ее использование приносит ЧОД в 1,2 млн. руб.;
* гостиница 3 была продана за 11,5 млн. руб., ее использование приносит ЧОД в 1,55 млн. руб.

**Задание 2**

Необходимо оценить складское помещение шириной 20 м, длиной 50 м и высотой 4 м, при условии, что аналогичный склад такой же высоты и площадью 800 м2 был недавно продан за 16 млн. у.е.

**Задание 3**

Объект продажи - дом. Имеется четыре сопоставимых с ним объекта, данные по которым приведены в таблице 1.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристика объектов | Объекты | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Площадь, м2 | 195 | 195 | 220 | 220 |
| Спальные комнаты, количество | 3 | 3 | 3 | 2 |
| Балкон(наличие) | есть | нет | есть | нет |
| Цена продажи, у.е. | 78 000 | 76 500 | 83 000 | 80 000 |

Определить:

1 Корректировку на разницу в площади.

2 Корректировку на разницу в количестве спален.

3 Корректировку на наличие балкона.

**Задание 4**

Объект продажи - дом. Имеется четыре сопоставимых с ним объекта, данные по которым приведены в таблице2.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристика объектов | Объекты | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Площадь, м2 | 275 | 275 | 410 | 410 |
| Ванные комнаты, количество | 2 | 2 | 2 | 1 |
| Гараж(наличие) | есть | нет | есть | нет |
| Цена продажи, тыс. руб | 428 000 | . 426 500 | 433 000 | 430 000 |

Определить:

1 Корректировку на дополнительную площадь.

2 Корректировку на наличие гаража.

3 Корректировку на наличие дополнительной ванной комнаты.

**Ход работы :**

Студенты решают задачи, используя

**Методические указания по выполнению работы:**

**К заданию 1**

1. Рассчитаем коэффициенты капитализации для аналогичных гостиниц:

Где:

**Ч О Д** - чистый операционный доход гостиницы;

**С** - стоимость гостиницы.

Расчет необходимо произвести три раза (в соответствии с количеством гостиниц).

2 Рассчитаем средний коэффициент капитализации:

Где:

**Ккап 1, Ккап2, Ккап3** - значение коэффициентов капитализации гостиницы 1, 2, 3 соответственно.

3. Рассчитаем стоимость оцениваемой гостиницы:

\_

**К заданию 2**

1. Определяем площадь оцениваемого объекта (S0):

Где:

**Д** - длина складского помещения;

**Ш** - ширина складского помещения.

2. Определяем стоимость 1м аналогичного объекта (Ci):

Где:

**С** - цена продажи аналогичного склада;

**S** - площадь аналогичного склада

3. Определяем стоимость оцениваемого объекта:

**К заданию 3**

1. Определяем корректировку на разницу в площади. Выбираем пару сравниваемых объектов - 1 и 3, которая отличается лишь по одному элементу сравнения - площади.

Величина корректировки составит:

Где:

**Ц 1**- цена продажи объекта 1;

**Ц 3** - цена продажи объекта 3.

2. Определяем корректировку на разницу в количестве комнат. Выбираем пару сравниваемых объектов - 2 и 4, которая отличается количеством комнат и величиной площади, но корректировка на площадь нам известна. Величина корректировки составит:

Где:

**Ц 2** - цена продажи объекта 2;

**Ц 4** - цена продажи объекта 4.

3. Определяем корректировку на наличие балкона. Выбираем пару сравниваемых объектов - 1 и 2, которая отличается наличием балкона. Величина корректировки

составит:

**К заданию 4**

1. Определяем корректировку на разницу в площади. Выбираем пару сравниваемых объектов - 1 и 3, которая отличается лишь по одному элементу сравнения - площади.

Величина корректировки составит:

Где:

**Ц1**и **Ц 3** - цена 1 и 3 объекта, соответственно.

2. Определяем корректировку на разницу в количестве комнат. Выбираем пару сравниваемых объектов - 2 и 4, которая отличается количеством комнат и величиной площади, но корректировка на площадь нам известна. Величина корректировки составит:

Где:

**Ц2** и **Ц4** - цена 2 и 4 объекта, соответственно.

3. Определяем корректировку на наличие гаража. Выбираем пару сравниваемых объектов - 1 и 2, которая отличается наличием гаража. Величина корректировки составит:

Где:

**Ц1**и **Ц2** - цена 1 и 2 объекта, соответственно.

**Подведение итогов:**

Преподаватель проверяет правильность выполнения работы, задает вопросы студентам по содержанию практической работы.

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

**Практическая работа № 16**

**Тема:** Определение рыночной стоимости затратным подходом

**Цель:** Приобрести навыки оценки недвижимости с использованием затратного подхода.

Оборудование: Папка с раздаточным материалом и методическими указаниями.

**Задание:**

Определить общую стоимость оцениваемого по затратному подходу объекта, если стоимость участка земли составляет 30 тыс. у.е., полная стоимость воспроизводства здания равна 110 тыс. у.е., а общий износ здания оценивается в 17 %.

**Ход работы:**

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение

следующих вопросов:

• Когда используется затратный подход?

• Какие методы в рамках затратного подхода вы знаете?

• Какова формула и какие этапы определения стоимости объекта

недвижимости этим подходом?

2. Студенты решают задачи, используя

**Методические указания по выполнению работы:**

1. Определяем величину износа в стоимостном выражении:

Где:

**Св** - полная стоимость воспроизводства здания;

**И %** - процент износа здания.

2. Определяем остаточную стоимость здания (Сзд):

3. Определяем общую стоимость оцениваемого объекта недвижимости:

где Сзем - стоимость участка земли.

**Подведение итогов:**

Преподаватель проверяет правильность выполнения работы, задает вопросы студентам по содержанию практической работы.

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

**Практическая работа № 17**

**Тема:** Изучение федерального стандарта оценки, устанавливающего требования к составлению и содержанию отчета об оценке.

**Цель:** Знать значение и правовые последствия отчета об оценке недвижимости, уметь анализировать и составлять проект отчета об оценке недвижимости

**Оборудование:** Федеральный закон «Об оценочной деятельности», (ФСО N 3) «Требования к отчету об оценке».

**Задание:** Проанализировать федеральный стандарт оценки, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке

**Ход работы:**

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:

• Что является надлежащим исполнением обязательств оценщика?

• Какой нормативный правовой акт устанавливает общие требования к

содержанию отчета об оценке, когда он был принят?

• Какую роль играет ФСО, каким органом власти он утверждается?

2. Студенты читают Федеральный закон «Об оценочной деятельности» и (ФСО N 3)«Требования к отчету об оценке».

3. Студенты отвечают на вопросы преподавателя:

• Каких принципов должен придерживаться оценщик при составлении отчета об оценке?

• Каковы обязательные разделы отчета об оценке недвижимости?

• Каковы требования к описанию в отчете об оценке информации,

используемой при проведении оценки?

• Каковы требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов?

**Подведение итогов:**

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

**Практическая работа № 18**

**Тема:** Подготовка отчета об оценке объектов недвижимости.

**Цель:** Знать состав полного отчета об оценке объекта оценки, уметь составить отчет в соответствии с условиями договора и требованиями законодательством и стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

**Оборудование:** Федеральный закон «Об оценочной деятельности», «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3), образец отчета об оценке объекта недвижимости.

**Задание:** Составить проект отчета, в котором полно отражена структура отчета и раскрыты 2-3 основных раздела.

**Ход работы:**

1. Данная практическая работа является продолжением предыдущей. Изучение федерального стандарта оценки, устанавливающего требования к составлению и содержанию отчета об оценке (практическая работа № 19) является теоретической базой написания отчета об оценке объектов недвижимости.

2. Студенты на основании изученных норм законодательства, используя фактический материал об объекте недвижимости из образца отчета, составляют проект отчета, в котором полно отражают структуру и раскрывают 2-3 основных раздела.

**Подведение итогов:**

Преподаватель проверяет правильность выполнения работы, задает вопросы студентам по содержанию практической работы:

• Какой порядок подготовки отчета об оценке недвижимости?

• Каковы обязательные разделы отчета об оценке недвижимости?

• Как в отчете должна раскрываться информация об оценщике и заказчике?

• Какая информация об объекте оценки должна быть приведена в отчете?

• Каковы требования к описанию в отчете методологии оценки и расчетов?

• Какими подходами и методами пользуется оценщик при определении

рыночной стоимости недвижимости?

Студенты вместе с преподавателем делают вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

**Практическая работа № 19**

**Тема:** Составление типового протокола экспертизы различных объектов оценки.

**Цель:** Знать основные этапы проведения экспертизы отчета об оценке объекта, уметь составить и заполнить протокол экспертизы отчета об оценке объекта.

**Оборудование:** Федеральный закон «Об оценочной деятельности», Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», образец протокола экспертизы отчета об оценке.

**Задание:** Составить проект экспертного заключения по отчету об оценке объекта недвижимости

**Ход работы:**

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:

• Какие существуют виды экспертизы?

• Назовите порядок проведения экспертизы.

• Что должно быть указано в экспертном заключении?

• Каков порядок утверждения экспертного заключения?

2. На основании примерной формы студенты готовят проект экспертного

заключения по отчету об оценке объекта недвижимости.

**Методические указания по выполнению работы:**

Контрольный лист

Параметры экспертизы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Отчет: | | |  | | | | | | | |
| Номер: | | |  | | | | | | | |
| Прошит |  | | Пронумерован | |  | Подписан |  | | Скреплен печатью |  |
| Оценщик: | | |  | | | | | | | |
| Лицензия: | | |  | | | | | | | |
| Место нахождения: | | |  | | | | | | | |
| Объект оценки: | | |  | | | | | | | |
| Договор: | | | | № | | | | от | | |
| Дата экспертизы | |  | | Эксперт | | | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО) | | |

Требования законодательства

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Статья 10. Обязательные требования к договору** | | **Отражено/не**  **отражено** | **Значение и**  **необходимые**  **комментарии** |
| 1. | Основания заключения договора |  |  |
| 2. | Вид объекта оценки |  |  |
| 3. | Вид определяемой стоимости |  |  |
| 4. | Размер денежного вознаграждения за проведение оценки |  |  |
| 5. | Сведения о страховании гражданской ответственности |  |  |
| 6. | Сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление  оценочной деятельности |  |  |
| 7. | Точное указание на объект оценки |  |  |
| 8. | Описание объекта оценки |  |  |
| **Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке** | |  |  |
| 1. | Номер отчета |  |  |
| 2. | Основание для проведения оценки |  |  |
| 3. | Цель оценки |  |  |
| 4. | Задача оценки |  |  |
| 5. | Дата проведения оценки (дата оценки) ХХ.ХХ.200Х г. |  |  |
| 6. | Дата составления отчета ХХ.ХХ.200Х г. |  |  |
| 7. | Дата определения стоимости ХХ.ХХ.200Х г. |  |  |
| 8. | Точное описание объекта оценки |  |  |
| 9. | Балансовая стоимость |  |  |
| 10. | Реквизиты собственника |  |  |
| 11. | Место нахождения оценщика |  |  |
| 12. | Сведения о выданной лицензии |  |  |
| 13. | Стандарты оценки |  |  |
| 14. | Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки |  |  |
| 15. | Последовательность определения стоимости объекта оценки |  |  |
| 16. | Перечень использованных данных с указанием источников  их получения |  |  |
| 17. | Перечень документов, используемых оценщиком и  устанавливающих количественные и качественные  характеристики объекта оценки |  |  |
| 18. | Иные сведения, которые необходимы для полного и  недвусмысленного толкования результатов оценки |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Допускает ли отчет неоднозначное толкование или вводит в  заблуждение |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Требования стандартов оценки | | |  |  |
| 1. | Пункт 9 | Соответствие аналогов требованиям стандартов  оценки |  |  |
| 2. | Пункт 16 | Определение и анализ рынка, к которому  относится объект оценки |  |  |
| 3. | Обоснование выбора аналогов |  |  |
| 4. | Пункт 18 | Затратный подход |  |  |
| 5. | Отказ от использования обоснован |  |  |
| 6. | Сравнительный подход |  |  |
| 7. | Отказ от использования обоснован |  |  |
| 8. | Доходный подход |  |  |
| 9. | Отказ от использования обоснован |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Требования законодательства | Соответствует/не соответствует | Значение и  необходимые  комментарии |
| 1. | Правильность выбора и описания используемого стандарта  оценки |  |  |
| 2. | Актуальность экономического обзора |  |  |
| 3. | Актуальность и соответствие обзора рынка сегменту объекта оценки |  |  |
| 4. | Правильность позиционирования объекта оценки на рынке |  |  |
| 5. | Полнота описания объекта оценки |  |  |
| 6. | Обоснованность допущений и ограничений |  |  |
| 7. | Соответствие и правильность отбора и использования  рыночной информации |  |  |
| 8. | Правильность и последовательность выполнения ННЭИ |  |  |
| 9. | Правильность применения затратного подхода или  обоснованность отказа от его использования |  |  |
| 10. | Правильность применения сравнительного подхода или  обоснованность отказа от его использования |  |  |
| 11. | Правильность применения доходного подхода или  обоснованность отказа от его использования |  |  |
| 12. | Обоснованность принятого согласования различных  подходов |  |  |
| 13. | Качество оформления отчета |  |  |
| 14. | Полнота и соответствие требованиям прилагаемого  комплекта документов по объекту оценки |  |  |

Оценка

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Подход | Стоимость, валюта | Скидки и премии, % | Вес в итоговой  стоимости, % |
| Затратный  Сравнительный |  |  |  |
| Доходный |  |  |  |
| Итоговая величина стоимости |  |  |  |

**Комментарии:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Заключение эксперта –

(подпись, дата)

Безусловно соответствует.

- Соответствует (замечания не оказывают

существенного влияния на использование отчета в

целях, установленных заданием на оценку).

- Не соответствует (отчет выполнен на

недостаточном профессиональном уровне)

Решение по экспертизе

|  |
| --- |
| Эксперт:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО,должность)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подпись, дата) |
| Начальник отдела оценки:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подпись, дата) |

|  |  |
| --- | --- |
| Балл, присвоенный  отчету на основании  проведенной экспертизы | Х |

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ЗАКЛЮЧЕНИЯ

ПО ОТЧЕТУ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_\_ (НАИМЕНОВАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ)»

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г. г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Основание проведения экспертизы:

Дата проведения экспертизы: «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

Эксперт: ФИО, должность

«

Отчет № \_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_ (наименование отчета)» от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_г. (дата составления отчета) (далее - Отчет) выполнен ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_ », действующим на основании лицензии № \_\_\_\_\_ от «\_\_ » \_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

(далее - Оценщик) для целей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по Договору № \_\_\_ от «\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_г. (основание проведения оценки).

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

1. Общая часть оценки

Для целей оценки в Отчете приведены:

*Далее экспертом дается оценка соответствия представленного отчета об оценке ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности» в части соблюдения общих требований к содержанию отчета об оценке объекта оценки.*

2. Расчет стоимости объекта оценки

Для целей оценки в Отчете использованы следующие подходы:

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

*Далее проводится экспертиза обоснованности использования или отказа от использования тех или иных подходов к определению стоимости объекта оценки.*

2.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

*Далее экспертом дается оценка правильности и обоснованности выбора конкретного метода в рамках данного подхода. Кроме того, эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин.*

2.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

*Далее экспертом дается оценка правильности и обоснованности выбора конкретного метода в рамках данного подхода. Кроме того, эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности, использованных в расчетах величин, правильности выбора объектов-аналогов и величин поправочных коэффициентов к их стоимостям (если таковые применяются Оценщиком).*

2.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом. В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Далее экспертом дается оценка правильности и обоснованности выбора конкретного метода в рамках данного подхода. Кроме того, эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин, наличия достаточного обоснования вводимых поправочных коэффициентов или отсутствия таковых.*

3. Вводимые скидки и премии

В данном разделе экспертом дается оценка обоснованности применения и достоверность величин используемых в расчетах скидок и премий и достоверность их определения.

4. Выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Для целей определения итоговой величины \_\_\_\_\_\_ (вид) стоимости Оценщик использовал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(метод присвоения удельных весов, использованным в оценке подходам к определению стоимости).

Далее экспертом дается оценка обоснованности присвоения удельных весов (коэффициентов) подходов.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Использованный подход к определению  стоимости объекта оценки | Стоимость в рамках  подхода, валюта | Удельный вес  подхода, % |
| 1 | Доходный подход |  |  |
| 2 | Сравнительный подход |  |  |
| 3 | Затратный подход |  |  |
|  | Итоговая величина стоимости |  |  |

В итоге\_\_\_\_\_\_\_ (вид) стоимость объекта оценки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование объекта), рассчитанная с использованием\_\_\_\_\_ (трех, двух, одного) подходов, составила после согласования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее сумма прописью) руб.

На основании вышеизложенного рассмотренный Отчет № \_\_\_«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование отчета)» от«\_\_» \_\_\_\_\_\_ 200\_г., выполненный ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование Оценщика)», соответствует/несоответствует Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от29.07.1998 и «Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности»,

утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации № 519 от 06.07.2001.

Вышеупомянутый Отчет может/не может быть рекомендован для целей совершения сделки.

Должностное лицо,

проводившее экспертизу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

Начальник подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

ФИО Исполнителя

Наименование подразделения

Контактный телефон