

**Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Трубчевский аграрный колледж -
филиал федерального государственного бюджетного образовательного учреждения
высшего образования
«Брянский государственный аграрный университет»**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ
ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ МОДУЛЮ ПМ.04 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Трубчевск 2015

УДК 330/07
ББК 65.281-86
П 34

Методические рекомендации по курсовой работе для студентов Трубчевского филиала ФГБОУ ВО БГАУ. Издание 1-е, Трубчевск, 2015г. - 27 с.

Методические рекомендации по курсовой работе составлены в соответствии с ФГОС СПО в части освоения общих и профессиональных компетенций для специальности **21.02.05 Земельно-имущественные отношения**

Одобрены решением цикловой комиссии общих гуманитарных, социально-экономических, естественнонаучных дисциплин, **протокол № 9 от 25.06. 2015 г.**

Составитель: Писарева Т.И. – преподаватель экономических дисциплин Трубчевского филиала ФГБОУ ВО «Брянский ГАУ», председатель цикловой комиссии, высшая квалификационная категория

Рецензент: Данченко Л.Н., зам. директора по учебной работе, преподаватель высшей квалификационной категории Трубчевского филиала ФГБОУ ВО Брянский ГАУ, заслуженный учитель Российской Федерации

Учебное издание

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ
ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ МОДУЛЮ ПМ.04 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Редактор Лебедева Е.М.

Подписано к печати 24.12.2015 г. Формат 60x84¹/₁₆.
Бумага офсетная. Усл. п. л. 1,56. Тираж 25 экз. Изд. № 4938.
Издательство Брянского государственного аграрного университета
243365 Брянская обл., Выгоничский район, с. Кокино, Брянский ГАУ

ЛИТЕРАТУРА

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция РФ.
2. Градостроительный кодекс РФ
3. Гражданский кодекс РФ.
4. Лесной кодекс РФ
5. Земельный кодекс РФ
6. Водный кодекс РФ
7. Налоговый кодекс РФ
8. Трудовой кодекс РФ

Основная литература:

1. Каничева Н. В. Оценка объектов недвижимости : электронная версия учеб. пособия / Каничева Н. В., Кривоускова В. Н. - Брянск : БГСХА, 2014.
2. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости : учеб. для вузов / Горемыкин В. А., - М. : Юрайт, 2011.
3. Волков Г. А. Земельное право : учеб. для СПО / Волков Г. А., - М. : Инфра-М, 2014

Дополнительная литература:

1. Типология объектов недвижимости: учеб. для вузов.-М.: Академия, 2014
2. Максимов С.Н. Экономика недвижимости: учебник.-М.: Академия, 2010
3. Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)

Интернет источники:

1. ЭБС «Лань» договор №040 от 30.03.2015
2. ЭБС «Лань», соглашение № 519/10 от 25.10.2015г
3. ЭБС «РУКОНТ» № 039 от 31.03.2015
4. ЭБС «Информио» -СУЗ договор № Б 154 от 08.06.2015.
5. <http://www.bgsha.com/ru/bulletin-BGSHA>
6. <http://www.garant.ru/>
7. <http://www.consultant.ru>

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Методические указания предназначены для помощи студентам специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения при выполнении курсовой работы по профессиональному модулю «Определение стоимости недвижимого имущества».

Методические указания содержат:

- общие указания по выполнению курсовой работы,
- рекомендации по организации выполнения курсовой работы;
- требования к оформлению работы,
- описание процедуры защиты курсовой работы,
- перечень тем курсовой работы
- рекомендуемую литературу.

Курсовая работа по профессиональному модулю «Определение стоимости недвижимого имущества» является одним из основных видов учебных занятий и формой контроля учебной работы студентов.

Курсовая работа выполняется студентами на заключительном этапе изучения профессионального модуля «Определение стоимости недвижимого имущества», в ходе которого осуществляется обучение применению полученных знаний и умений при решении комплексных задач, связанных со сферой профессиональной деятельности будущих специалистов по Земельно-имущественным отношениям.

Выполнение студентом курсовой работы по профессиональному модулю проводится с целью:

- систематизации и закрепления полученных теоретических знаний по дисциплине;
- углубления теоретических знаний в соответствии с заданной темой;
- формирования умений применять теоретические знания при решении поставленных вопросов;
- формирования умений использовать справочную, нормальную и правовую документацию;
- развития творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности.

Курсовая работа по профессиональному модулю выполняется в сроки, определенные учебным планом по специальности и рабочим учебным планом образовательного учреждения.

**РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ, ВЫПОЛНЕНИЮ И ЗАЩИТЕ
КУРСОВОЙ РАБОТЫ ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ МОДУЛЮ ПМ.04
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

1. Разработка тематики курсовых работ

Тематика курсовых работ разрабатывается преподавателем колледжа, рассматривается и принимается цикловой комиссией, утверждается заместителем директора по учебной работе образовательного учреждения.

Тема курсовой работы может быть предложена студентом, при условии обоснования им ее целесообразности. В отдельных случаях допускается выполнение курсовой работы по одной теме группой студентов.

Тема курсовой работы может быть связана с программой производственной (профессиональной) практики студента.

2. Требования к структуре курсовой работы

В процессе выполнения курсовой работы реализуются компетенции:

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

ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.

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

ОК4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.

ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения

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

ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.

ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.

ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Трубчевский филиал
ФГБОУ ВО «Брянский государственный аграрный университет»

**РЕЦЕНЗИЯ
на курсовую работу**

по профессиональному модулю ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества

Студента _____
(фамилия, имя, отчество)

Группа Т491
Специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Дата проверки «_____» _____ 201__ год

Оценка _____

Преподаватель _____
(фамилия, имя, отчество)

Рецензия

(подпись)

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Трубчевский филиал
ФГБОУ ВО «Брянский государственный аграрный университет»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Зам. директора по учебной работе
_____ Л.Н.Данченко
201__г.

КУРСОВАЯ РАБОТА

По профессиональному модулю
ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества
Тема: Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации
Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения
Вариант 2

Руководитель:

_____ Писарева Т.И.
_____ 201__ год
Выполнил студент(ка) гр.Т491
_____ Иванова С.В.
_____ 201__ год

Трубчевск, 201__

ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.

ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

По содержанию курсовая работа носит практический характер. По объему курсовая работа должна быть не менее 25-30 страниц печатного текста. По структуре курсовая работа практического характера состоит из:

- 1) введения, в котором раскрывается актуальность и значение темы, формулируются цели и задачи работы;
- 2) основной части, которая обычно состоит из двух разделов:
 - в первом разделе содержатся теоретические основы разрабатываемой темы;
 - вторым разделом является практическая часть, которая представлена расчетами, графиками, таблицами и схемами;
- 3) заключения, в котором содержатся выводы и рекомендации относительно возможностей практического применения материалов работы;
- 4) списка используемой литературы;
- 5) приложения.

3. Оформление курсовой работы

При оформлении рекомендуется соблюдать следующие требования:

- Текст курсовой работы должен выполняться на белой бумаге формата А4, на одной стороне листа. Печать текста выполняется на компьютере.
- Параметры страниц: верхнее и нижнее поля - 1,0 см, левое поле - 3,0 см, правое поле — 1,0 см. Во избежание трудностей последующего форматирования параметры страницы необходимо задавать до начала набора текста;
- Текст набирается в редакторе Word для Windows шрифтом Times New Roman . Выравнивание осуществляется по ширине, с абзацного отступа 1,25 мм. Размеры шрифта - 14пт, межстрочный интервал -1,5.
- Нумерация страниц должна быть сквозной для текста и приложения, начинаться с титульного листа, но проставляться с листа аннотации, в правом нижнем углу арабскими цифрами без точки.
- Текст курсовой работы, при необходимости, разбивается на разделы и подразделы, пункты и подпункты.
- Каждый раздел следует начинать с новой страницы. Заголовки разделов печатаются симметрично тексту прописными буквами. Заголовки подразделов печатаются строчными буквами (кроме первой прописной) и начинаются с абзацного отступа. Заголовки могут состоять из двух и более предложений, разделяемых точкой. Переносы слов в заголовках не допускаются, предлоги и союзы в многострочном заголовке нельзя оставлять в предыдущей строке. Точка в конце заголовка не ставится. Подчеркивание заголовков не допускается.

- Расстояние между заголовком и текстом - 2 компьютерных интервала (15 мм), между заголовками раздела и подраздела - 1,5 компьютерных интервала (8 мм). Расстояние между последней строкой текста и последующим названием раздела (подраздела) должно быть равно двум компьютерным интервалам.

- Термины и определения должны быть едиными во всей курсовой работе.

- Список использованных литературных источников составляется в строго алфавитном порядке.

- Каждому приложению дается свой номер, который пишется буквами, а также название. Это необязательная часть работы: приложения может не быть вообще. Приложение входит в общую нумерацию работы.

- Курсовая работа пишется на русском языке.

- Ссылки на использованные источники проставляются автоматически, с использованием сквозной порядковой нумерации (в режиме «Вставка»).

4. Организация выполнения курсовой работы

Общее руководство и контроль за ходом выполнения курсовой работы осуществляет преподаватель профессионального модуля «Определение стоимости недвижимого имущества».

На время выполнения составляется расписание консультаций, утверждаемое руководителем образовательного учреждения. В ходе консультации преподавателем разъясняются назначение и задачи, структура и объем, принципы разработки и оформления, примерное распределение времени на выполнение отдельных частей курсовой работы, даются ответы на вопросы студентов.

По завершении студентом курсовой работы руководитель проверяет, подписывает её и вместе с рецензией передает студенту для ознакомления.

Защита курсовой работы является обязательной и проводится за счет объема времени, предусмотренного на изучение дисциплины.

Курсовая работа оценивается по пятибалльной системе. Положительная оценка по дисциплине выставляется только при условии успешной сдачи курсовой работы на оценку не ниже «удовлетворительно».

Студентам, получившим неудовлетворительную оценку по курсовой работе, предоставляется право выбора новой темы курсовой работы или, по решению преподавателя, доработки прежней темы и определяется новый срок для ее выполнения.

возраста здания. Для расчетов оценщик исходит из условного предположения, что на оцениваемом объекте произведена замена ковровых покрытий, поэтому его действительный возраст составит 15 лет, что на 20% меньше его фактического возраста равного 18 годам. Стоимость земельного участка составляет 4 500 000 руб.

Определить стоимость объекта недвижимости.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
Раздел 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	7
1.1 Основные формы регулирования оценочной деятельности.....	7
1.2 Международные стандарты.....	15
1.3 Российские стандарты оценки.....	20
1.4 Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.....	24
Раздел 2. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	29
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	31
ЛИТЕРАТУРА.....	33
ПРИЛОЖЕНИЕ А.	
Основные формы саморегулирования оценочной деятельности.....	34
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.	
Формы государственного регулирования оценочной деятельности.....	35

Образец выполнения курсовой работы

ЗАДАНИЕ НА КУРСОВУЮ РАБОТУ

1 РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

- 1.1 Основные формы регулирования оценочной деятельности
- 1.2 Международные стандарты
- 1.3 Российские стандарты оценки
- 1.4 Сертификация и аттестация профессиональной деятельности

2 ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Исходные данные для расчета:

Задание № 1

Фирма рассматривает вопрос о том, стоит ли ей вкладывать 500 млн. рублей в проект, если ожидаемая годовая прибыль - 120 млн. рублей на протяжении шести лет. Стоимость капитала равна 15%. Выгоден ли этот проект? Обеспечит ли он необходимую отдачу капитала?

Задание № 2

Определить затратным подходом стоимость здания площадью 300 м², если известны следующие данные:

- стоимость 1 м здания - 31000 руб.;
- стоимость 1 м здания гаража 16000 руб., площадью 55 м²;
- стоимость всех других сооружений на земельном участке - 350000 руб.;
- устранимый физический износ здания - 525000 руб.;
- неустраняемый физический износ здания - 296000 руб.; — устранимое функциональное устаревание - 148000 руб.;
- рыночная стоимость земельного участка - 875000 руб. Определить:
- полную стоимость воспроизводства здания и всех сооружений, находящихся на земельном участке?
- сумму всего накопленного износа, вычитаемого из полной стоимости воспроизводства здания?
- общую расчетную стоимость здания (затратным подходом).

Задание № 3

Недвижимость отличается от аналогов, выбранных для определения степени износа, тем, что она нуждается в замене ковровых покрытий.

Оцениваемое здание, построенное 18 лет назад, имеет восстановительную стоимость 22 500 000 руб., смета затрат на полную замену ковровых покрытий составляет 1 500 000 руб. Анализ сделок по схожим зданиям, которые использовались для оценки степени износа, выявил различие, заключающееся в том, что они были проданы после замены ковровых покрытий. Общий срок экономической службы — 75 лет — осуществлялся на основе действительного возраста, который за счет проведенной замены был на 20% меньше фактического

ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА

курсовых работ по профессиональному модулю ПМ.04

«Определение стоимости недвижимого имущества» специальности

21.02.05 Земельно-имущественные отношения

1. Технология расчета стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом
2. Методы оценки земли в России.
3. Технология расчета стоимости объекта недвижимости затратным подходом.
4. Технология расчета стоимости объекта недвижимости доходным подходом.
5. Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости.
6. Сделки с объектами недвижимости.
7. Государственная кадастровая оценка земель.
8. Государственная регистрация прав на недвижимость имущества и сделок с ним.
9. Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации.
10. Определение рыночной стоимости.
11. Содержание и организация методов расчета поправок при сравнительном подходе к оценке недвижимости
12. Определение рыночной стоимости земельного участка для купли-продажи
13. Пути совершенствования методов оценки недвижимости
14. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.
15. Организация оценки рыночной стоимости автомобиля
16. Механизм определения стоимости объекта недвижимости на примере жилого дома
17. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершенных строительством
18. Особенности определения оценки однокомнатной квартиры
19. Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости.
20. Определение арендной стоимости объекта недвижимости
21. Использование различных подходов к оценке рыночной стоимости однокомнатной квартиры
22. Особенности определения стоимости недвижимости затратным методом
23. Правовые аспекты оценки недвижимости с применением государственной регистрации прав на недвижимость

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Вариант 1

Задание на курсовую работу:

1. Технология расчета стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.

2. Практическая часть

Задание № 1

Требуется определить стоимость земельного участка, расположенного в районе «А», если известны следующие данные о недавних продажах аналогичных участков:

№ продажи	Цена продажи, тыс. руб.	Обзор	Форма	Район
1	60	хуже на 5 %	аналогичная	А
2	50	аналогичный	хуже на 20 %	С
3	60	лучше на 10 %	аналогичная	Д
4	50	хуже на 15 %	аналогичная	А
5	55	лучше на 7 %	аналогичная	Д
6	40	хуже на 10 %	хуже на 30 %	А
7	55	лучше на 8 %	аналогичная	Д
8	65	аналогичный	аналогичная	В
9	65	лучше на 15 %	хуже на 20 %	С

Известно также, что земельные участки в районе А дешевле, чем в районе В, на 5%, чем в районе С - на 10%, и дороже, чем в районе Д, на 15%.

Задание № 2

Требуется оценить однокомнатную квартиру, используя данные о парных продажах:

Данные об аналогичных однокомнатных квартирах

Параметры	Оцениваемая квартира	Квартира 1	Квартира 2	Квартира 3
Лоджия	+	-	+	-
Этаж/ Этажность	3/5	1/5	1/5	3/5
Цена продажи, тыс.руб.	<i>Ч</i>	350	360	375

Задание № 3

Определить затратным подходом стоимость здания площадью 100 м², если известны следующие данные:

1) стоимость 1 м² здания - 35000 руб.;

Примерное содержание работы

Введение

1 ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИМЕНЕНИЕМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

1.1 Юридическое понятие недвижимого имущества

1.2 Право собственности на недвижимость, включая землю

1.3 Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке

1.4 Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней

2 ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Заключение

Список литературы

Приложение

Характеристики / Объекты	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Зона генплана (наличие ограничений в использовании <; без ограничений +)	Смешанная <	Производственная +	Смешанная <	Смешанная <
Права владельца на объект	Аренда	Собственность	Аренда	Аренда
Инфраструктура	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Удовлетворительная
Удельная цена сделки (руб./ кв. м)	X=?	23000	19000	21000

Выявленные различия в характеристиках объектов влияют на оценку земельного участка в следующих пропорциях:

- Качество местоположения	28%
- Ограничения в использовании.....	19%
- Права владельца на объект.....	35%
- Инфраструктура.....	18%
Итого.....	100%

Задание № 2

Оценить индивидуальный жилой дом с постройками, используя затратный подход. Имеется следующая информация:

№ п\п	Параметры	Ед. изм.	Количество
1	Площадь дома	кв. м.	42
2	Стоимость строительства дома	Руб./ кв. м.	29000
3	Площадь гаража	кв. м.	20
4	Стоимость строительства гаража	Руб./ кв. м.	9600
5	Стоимость воспроизводства парника	Руб.	33000
6	Устранимый физический износ	Руб.	35000
7	Неустраняемый физический износ	%	15
8	Функциональный износ дачи	Руб.	41000
	Рыночная стоимость земельного участка	Руб.	83000

Задание № 3

Оцениваемый объект недвижимости расположен в районе с избыточным предложением конкурирующих объектов. Оценщик установил, что это повлекло 15% снижение ставки арендной платы и соответствующее снижение стоимости здания. Стоимость земли не изменилась. Полная восстановительная стоимость здания, построенного 20 лет назад, составляет 8 500 000 руб. Анализ продаж сходных объектов, осуществленных до появления избыточного предложения, показал, что общий срок экономической службы здания составляет 80 лет. Рассчитать суммарный износ объекта недвижимости.

- 2) стоимость 1 м² здания гаража 15000 руб., площадью 60 м²;
- 3) стоимость всех других сооружений на земельном участке - 350000 руб.;
- 4) устранимый физический износ здания — 525000 руб.;
- 5) неустраняемый физический износ здания - 296000 руб.;
- 6) устранимое функциональное устаревание - 148000 руб.;
- 7) рыночная стоимость земельного участка - 875000 руб.

Определить:

1. Полную стоимость воспроизводства здания и всех сооружений, находящихся на земельном участке?
2. Сумму всего накопленного износа, вычитаемого из полной стоимости воспроизводства здания?
3. Общую расчетную стоимость здания (затратным подходом).

Примерное содержание работы

Введение

1. ТЕХНОЛОГИЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

- 1.1 Особенности применения сравнительного подхода
- 1.2 Классификация и суть поправок
- 1.3 Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи
- 1.4 Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода

2. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Заключение

Список литературы

Приложение

Вариант 2

Задание на курсовую работу:

1. Методы оценки земли в России.
2. Практическая часть

Задание №1

Одноэтажное офисное здание в долгосрочной аренде. Площадь здания 2000 кв. метров. Здание построено 24 года назад и предполагаемый общий срок его жизни 70 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что:

- ставка аренды составляет одну тысячу рублей за кв. метр;
- показатель доходности арендного бизнеса $k = 0,05$ (5%);
- удельные затраты на строительство подобного нового здания 21 000 за кв. метр.

Рассчитать:

- капитализированную стоимость (КС), действующего арендного здания, при 90%-й сдаче помещений в аренду;
- его остаточную восстановительную стоимость (ОВС);
- остаточную стоимость земельного участка (ОВС), на котором расположено здание.

Задание №2

Например, полная восстановительная стоимость здания 897 255 руб. Действительный возраст здания 25 лет при общем сроке полезной службы 100 лет. Затраты на отложенный ремонт - 83 000 руб. Затраты на замену отопительной системы 249 000 руб. Стоимость восстановления прочих коротко живущих элементов равняется 90 000 руб. Других коротко живущих элементов не выявлено. Определить стоимость физического износа долго живущих элементов.

Задание №3

В жилом многоэтажном здании действительный возраст отопительной системы составляет 10 лет. По нормативам замена указанных элементов должна проводиться через 20 лет. На дату оценки отопительная система находилась в рабочем состоянии и не нуждалась в замене. В связи с тем, что потенциальному собственнику придется менять отопительную систему через десять лет, а затраты составят 1 378 000 руб., определить остаточную стоимость элемента.

Примерное содержание работы

Введение

1. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ В РОССИИ

- 1.1 Специфика земельного участка как объекта оценки
- 1.2 Доходный подход к оценке земельных участков
- 1.3 Сравнительный подход к оценке земельных участков
- 1.4 Затратный подход к оценке земельных участков

2. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Заключение

Список литературы

Приложение

Вариант 3

Задание на курсовую работу:

- 1. Технология расчета стоимости объекта недвижимости затратным подходом.
- 2. Практическая часть

Задание № 1

Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами:

- площадь возводимого здания составляет 3000 кв. метров;
удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 31000 рублей за квадратный метр.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 квадратных метров было недавно продано на рынке жилых объектов за 83700000 рублей.

Задание № 3

Недвижимость отличается от аналогов, выбранных для определения степени износа, тем, что она нуждается в замене ковровых покрытий.

Оцениваемое здание, построенное 18 лет назад, имеет восстановительную стоимость 22 500 000 руб., смета затрат на полную замену ковровых покрытий составляет 1 500 000 руб. Анализ сделок по схожим зданиям, которые использовались для оценки степени износа, выявил различие, заключающееся в том, что они были проданы после замены ковровых покрытий. Общий срок экономической службы — 75 лет — осуществлялся на основе действительного возраста, который за счет проведенной замены был на 20% меньше фактического возраста здания. Для расчетов оценщик исходит из условного предположения, что на оцениваемом объекте произведена замена ковровых покрытий, поэтому его действительный возраст составит 15 лет, что на 20% меньше его фактического возраста равного 18 годам. Стоимость земельного участка составляет 4 500 000 руб. Определить стоимость объекта недвижимости.

Примерное содержание работы

Введение

1 РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

- 1.1 Основные формы регулирования оценочной деятельности
- 1.2 Международные стандарты
- 1.3 Российские стандарты оценки
- 1.4 Сертификация и аттестация профессиональной деятельности

2 ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Заключение

Список литературы

Приложение

Вариант 10

Задание на курсовую работу:

- 1. Правовые аспекты оценки недвижимости с применением государственной регистрации прав на недвижимость.
- 2. Практическое задание.

Задание № 1

Найти оценку объекта X, используя методику попарного сравнения с объектами-аналогами, имея в виду следующие соотношения характеристик:

Примерное содержание работы

Введение

1 ОРГАНИЗАЦИЯ И МОДЕЛИРОВАНИЕ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Система массовой оценки недвижимости: структура и основные принципы

1.2 Анализ рыночных данных и подготовка их к моделированию стоимости недвижимости

1.3 Структура базовой «оценочной» модели и её основные виды

1.4 Основные статистические характеристики многомерного регрессионного анализа в моделировании массовой оценки недвижимости

2 ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Заключение

Список литературы

Приложение А. Основные этапы массовой оценки недвижимости Приложение

Б. Гистограмма частотного распределения объектов недвижимости по их состоянию

Вариант 9

Задание на курсовую работу:

1. Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации.
2. Практическая часть.

Задание №1

Фирма рассматривает вопрос о том, стоит ли ей вкладывать 500 млн. рублей в проект, если ожидаемая годовая прибыль - 120 млн. рублей на протяжении шести лет. Стоимость капитала равна 15%. Выгоден ли этот проект? Обеспечит ли он необходимую отдачу капитала?

Задание № 2

Определить затратным подходом стоимость здания площадью 300 м², если известны следующие данные:

- стоимость 1 м² здания - 31000 руб.;
- стоимость 1 м² здания гаража 16000 руб., площадью 55 м² ;
- стоимость всех других сооружений на земельном участке - 350000 руб.;
- устранимый физический износ здания - 525000 руб.;
- неустраняемый физический износ здания - 296000 руб.;
- устранимое функциональное устаревание - 148000 руб.;
- рыночная стоимость земельного участка - 875000 руб. Определить:
 - полную стоимость воспроизводства здания и всех сооружений, находящихся на земельном участке?
 - сумму всего накопленного износа, вычитаемого из полной стоимости воспроизводства здания?
 - общую расчетную стоимость здания (затратным подходом).

Задание № 2

Оценить затратным подходом здание, если известно, что его площадь 850 кв. м, срок экономической жизни — 70 лет, эффективный возраст — 5 лет, стоимость строительства 1 м² недавно построенного аналогичного здания — 30000 рублей.

Задание № 3

Требуется определить стоимость земельного участка, расположенного в районе «А», если известны следующие данные о недавних продажах аналогичных участков:

№ продажи	Цена продажи, тыс. руб.	Обзор	Форма	Район
1	60	хуже на 5 %	аналогичная	А
2	50	аналогичный	хуже на 20 %	С
3	60	лучше на 10 %	аналогичная	Д
4	50	хуже на 15 %	аналогичная	А
5	55	лучше на 7 %	аналогичная	Д
6	40	хуже на 10 %	хуже на 30 %	А
7	55	лучше на 8 %	аналогичная	Д
8	65	аналогичный	аналогичная	В
9	65	лучше на 15 %	хуже на 20 %	С

Известно также, что земельные участки в районе А дешевле, чем в районе В, на 5%, чем в районе С - на 10%, и дороже, чем в районе Д, на 15%.

Примерное содержание работы

Введение

1 ТЕХНОЛОГИЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

1.1 Общая характеристика затратного подхода

1.2 Методы расчета восстановительной стоимости

1.3 Расчет стоимости строительства

1.4 Определение износа объекта недвижимости

2 ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Заключение

Список литературы

Приложение

Вариант 4

Задание на курсовую работу:

1. Технология расчета стоимости объекта недвижимости доходным подходом.
2. Практическое задание

Задание № 1

Нужно определить стоимость земельного участка,

предоставляемого под строительство автозаправочной станции (АЗС) на пять колонок. Капитальные вложения на одну колонку составляют 35400 долл., возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу, планируемый доход на инвестиции - 16%, срок экономической жизни - 9 лет.

При анализе эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением получены следующие данные:

- в течение одного часа с одной колонки в среднем в сутки продают 28л бензина;
- средний доход от продажи 1 л бензина составляет 6 центов;
- с учетом пересменок, времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году.

Задание № 2

Требуется оценить чистый операционный доход собственника при наличии следующих исходных данных:

- общая площадь здания 552 м²;
- площадь, занятая собственником, 50 м²;
- арендная площадь 427 м²; из этой площади 277 м² сданы в аренду на 10 лет по ставке 195 д.е. за 1 м²;
- рыночная арендная ставка 215 д.е. за 1 м²;
- платежи по договору страхования 1850 д.е.;
- доля в ДВД (чистый операционный доход) расходов на управление 5%;
- коммунальные платежи 8400 д.е.;
- расходы на уборку помещений 4200 д.е.;
- затраты на техническое обслуживание 2300 д.е.;
- стоимость очередного ремонта оборудования, который состоится через 5 лет, 9000 д.е.;
- депозитная ставка надежного банка 12%;
- норма потерь от недозагрузки 21 %;
- норма потерь от неплатежей 7%;
- налоговые платежи 2800 д.е.

Объект приобретен с использованием заемных средств: кредит (самоамортизирующийся) на сумму 190 000 д.е. под 12% годовых на 10 лет.

Затраты на расторжение договора аренды 34 000 д.е.

Норма отдачи на капитал, необходимая для оценки выгод от расторжения договора аренды, равна 15%.

Задание № 3

Объекты № 1 и № 2 приносят ежегодно одинаковый чистый операционный доход - 3000 тысяч рублей и имеют равную стоимость 20000 тысяч рублей. В каждый объект инвестор вложил одинаковую сумму собственного капитала -- по 8000 тысяч рублей, следовательно, они имеют сходную величину ипотечного кредита. Однако поскольку кредит получен на разных условиях ежегодные расходы по обслуживанию долга составят: по объекту № 1 -- 1400 тысяч руб-

Вариант 8

Задание на курсовую работу:

1. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости.
2. Практическое задание.

Задание № 1

Определить затратным подходом стоимость здания площадью 100 м², если известны следующие данные:

- стоимость 1 м² здания - 35000 руб.;
- стоимость 1 м² здания гаража 15000 руб., площадью 60 м²;
- стоимость всех других сооружений на земельном участке - 350000 руб.;
- устранимый физический износ здания - 525000 руб.;
- неустраняемый физический износ здания - 296000 руб.;
- устранимое функциональное устаревание - 148000 руб.;
- рыночная стоимость земельного участка - 875000 руб. Определить:
- полную стоимость воспроизводства здания и всех сооружений, находящихся на земельном участке?
- сумму всего накопленного износа, вычитаемого из полной стоимости воспроизводства здания?
- общую расчетную стоимость здания (затратным подходом).

Задание № 2

Владелец Алексеев сдает помещение для магазина арендатору Борисову на условиях полной ответственности арендатора Борисова за ремонт и страхование; таким образом, арендная плата является чистой прибылью собственника Алексеева. Арендная плата фиксирована и составляет 470 400 рублей за помещение в год.

Арендатор Борисов хочет сдать помещение в субаренду. Площадь помещения: 16*7 метров. Подобный, рядом расположенный магазин, площадью 17*6 метров был недавно сдан в аренду (аналогично - на условиях полной ответственности арендатора за ремонт и страхование) за 568 000 рублей в год. Определить:

1. ожидаемую годовую прибыль арендатора Борисова после сдачи магазина в субаренду;
2. стоимость бизнеса для собственника и для арендатора при условии, что показатель доходности от сдачи торговых помещений в аренду - 12 %.

Задание № 3

Использование метода срока службы на основе следующей информации:

- Полная восстановительная стоимость зданий 29 700 000 руб.
- Стоимость земельного участка 5711 538 руб.
- Расчетный действительный возраст 15 лет.
- Общий срок экономической службы 60 лет. Определить стоимость недвижимости затратным подходом.

Вариант 7

Задание на курсовую работу:

1. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.
2. Практическое задание

Задание № 1

Объекты № 1 и № 2 приносят ежегодно одинаковый чистый операционный доход - 1500 тысяч рублей и имеют равную стоимость 10000 тысяч рублей. В каждый объект инвестор вложил одинаковую сумму собственного капитала — по 4000 тысяч рублей, следовательно, они имеют сходную величину ипотечного кредита. Однако поскольку кредит получен на разных условиях ежегодные расходы по обслуживанию долга составят: по объекту № 1 - 700 тысяч рублей; по объекту № 2 - 1000 тысяч рублей.

Оценить финансовый левередж по объекту № 1 и по объекту № 2.

Задание № 2

Арендодатель планирует ежегодно увеличивать арендную плату на 3%, оставшийся срок экономической жизни объекта - 15 лет, Ставка дисконтирования равна 24%. Рассчитать корректирующий коэффициент для ставки капитализации.

Задание № 3

Прогнозная величина ЧОД, рассчитанная оценщиком, составляет 8000 тысяч рублей. Предполагается, что инвестор вложит 15000 тысяч рублей собственных средств и 35000 тысяч рублей заемных средств. Самоамортизирующийся ипотечный кредит предоставлен на 10 лет под 10% с ежемесячным погашением. Инвестор рассчитывает получить 16% дохода на вложенный собственный капитал. Обеспечит ли доход, приносимый недвижимостью требуемую ставку доходности на собственный капитал.

Примерное содержание работы

Введение

1 ОЦЕНКА ВЛИЯНИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ

- 1.1 Основные экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости и их экспертиза
- 1.2 Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды как потеря стоимости объекта недвижимости
- 1.3 Стоимость структура экономического ущерба от загрязнения окружающей среды
- 1.4 Индексы качества окружающей среды в системе оценки стоимости объекта недвижимости.

2 ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Заключение

Список литературы

Приложение.

лей; по объекту № 2 - 2000 тысяч рублей.

Оценить финансовый леверидж по объекту № 1 и по объекту № 2.

Примерное содержание работы

Введение

1 ТЕХНОЛОГИЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

- 1.1 Особенности применения доходного подхода
- 1.2 Классификация и суть поправок
- 1.3 Метод капитализации доходов
- 1.4 Метод дисконтирования денежных потоков

2 ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Заключение

Список литературы

Приложение

Вариант 5

Задание на курсовую работу:

1. Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости.
2. Практическое задание

Задание № 1

Две фирмы предлагают проекты строительства дома отдыха. Первая берется построить его за два года и просит в первом году 200 млн. рублей, а в начале второго - 300 млн. рублей.

Вторая фирма нуждается в трехлетних инвестициях: 90, 180, 288 млн. рублей в начале каждого года соответственно.

А) Какой из этих проектов дешевле, если для сравнения использовать 20%-ную ставку дисконтирования? Найти приведенные стоимости проектов.

Б) Какой из этих проектов дешевле, если для сравнения использовать 10%-ную ставку дисконтирования? Найти приведенные стоимости объектов

Задание № 2

Требуемое значение коэффициента покрытия долга 1,7; ипотечная постоянная равна 0,2; заемные средства составляют 80% инвестиций. Какой требуется доход на собственный капитал, чтобы инвестиционный проект был приемлемым для кредитора.

Определить общий коэффициент капитализации для данной инвестиции.

Рассчитать ставку капитализации собственного капитала.

Источники средств	Доля средств в объеме капиталовложений	Ставка капитализации	Взвешенная ставка
Сумма инвестиций			
Заемные средства			
Собственные средства			

Задание № 3

Определить затратным подходом стоимость здания площадью 200 м², если известны следующие данные:

- стоимость 1 м² здания - 35000 руб.;
- стоимость 1 м² здания гаража 15000 руб., площадью 60 м²;
- стоимость всех других сооружений на земельном участке - 350000 руб.;
- устранимый физический износ здания - 525000 руб.;
- неустраняемый физический износ здания - 296000 руб.;
- устранимое функциональное устаревание - 148000 руб.;
- рыночная стоимость земельного участка - 875000 руб. Определить:
- полную стоимость воспроизводства здания и всех сооружений, находящихся на земельном участке;
- сумму всего накопленного износа, вычитаемого из полной стоимости воспроизводства здания;
- общую расчетную стоимость здания (затратным подходом).

Примерное содержание работы

Введение

1 ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

- 1.1 Период (срок) окупаемости вложений в недвижимость
- 1.2 Чистая текущая стоимость доходов
- 1.3 Ставка доходности проекта
- 1.4 Внутренняя ставка доходности проекта
- 1.5 Модифицированная ставка доходности
- 1.6 Ставка доходности финансового менеджмента

2 ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Заключение

Список литературы

Приложение

ОБЪЕКТА

Вариант 6

Задание на курсовую работу:

1. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершённых строительством
2. Практическое задание стоимости объектов недвижимости, не

Задание № 1

Оценить индивидуальный жилой дом с постройками, используя затратный подход. Имеется следующая информация:

№ п/п	Параметры	Ед. изм.	Количество
1	Площадь дома	кв. м.	60
2	Стоимость строительства дома	Руб./ кв. м.	30000
3	Площадь гаража	кв. м.	20
4	Стоимость строительства гаража	Руб./ кв. м.	9600
5	Стоимость воспроизводства парника	Руб.	33000
6	Устранимый физический износ	Руб.	35000
7	Неустраняемый физический износ	%	15
8	Функциональный износ дачи	Руб.	41000
9	Рыночная стоимость земельного участка	Руб.	83000

Задание № 2

Фирма рассматривает вопрос о том, что стоит ли ее вкладывать 360 млн. рублей в проект который может дать прибыль в первый год 200млн. рублей, во второй год - 160 млн. рублей и третий 120 млн. рублей. Проценты на капитал составляют 10%.

Задание № 3

Владелец Андреев сдает помещение для магазина арендатору Ребину на условиях полной ответственности арендатора Ребина за ремонт и страхование; таким образом, арендная плата является чистой прибылью собственника Андреева. Арендная плата фиксирована и составляет 470 400 рублей за помещение в год. Арендатор Ребин хочет сдать помещение в субаренду. Площадь помещения: 17*8 метров. Подобный, рядом расположенный магазин, площадью 18*7 метров был недавно сдан в аренду (аналогично - на условиях полной ответственности арендатора за ремонт и страхование) за 568 000 рублей в год.

Определить:

- ожидаемую годовую прибыль арендатора Ребина после сдачи магазина в субаренду;
- стоимость бизнеса для собственника и для арендатора при условии, что показатель доходности от сдачи торговых помещений в аренду - 12 %.

Примерное содержание работы

Введение

1. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ ЗАВЕРШЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ

- 1.1 Классификация объектов недвижимости
- 1.2 Основные этапы оценки стоимости
- 1.3 Расчет коэффициента готовности
- 1.4 Расчет величины физического износа

2. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Заключение

Список литературы

Приложение