

2014

Оценка объектов  
недвижимости



ФГБОУ ВПО  
«БРЯНСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

Факультет энергетики и природопользования

Кафедра природообустройства и водопользования

Н.В.Каничева

В.Н.Кровопускова

## ***ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ***

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

по изучению дисциплины, тестирования и  
самостоятельной работе студентов

для студентов очной и заочной формы обучения  
по направлению: природообустройство  
профиль: инженерные системы с/х водоснабжения, обводнения и  
водоотведения;  
мелиорация, рекультивация и охрана земель;  
экспертиза и управление земельными ресурсами  
по направлению: землеустройство и кадастры  
профиль: геодезическое обеспечение землеустройства и кадастров

Брянск 2014

УДК 628.1:631.61:332(07)  
ББК 38.761.1:40.6:65.32 – 5  
К19

**Каничева Н.В.** Оценка объектов недвижимости: учебно-методическое пособие / **Н.В. Каничева , В.Н. Кривопускова** Брянск: Издательство Брянской ГСХА, 2014. - 24 с.

Учебно-методическое пособие по изучению дисциплины, тестирования и самостоятельной работе студентов. Для студентов очной и заочной формы обучения по направлению: природообустройство профиль: инженерные системы с/х водоснабжения, обводнения и водоотведения; мелиорация, рекультивация и охрана земель; экспертиза и управление земельными ресурсами; по направлению: землеустройство и кадастры профиль: геодезическое обеспечение землеустройства и кадастров

Рекомендовано к изданию методической комиссией факультета энергетики и природопользования от 28.08.2014г., протокол №6.

© Брянская ГСХА, 2014  
© Каничева Н.В., 2014  
© Кривопускова В.Н., 2014

## Содержание

Государственные требования к содержанию дисциплины.....	5
Программа курса (темы лекционного курса, темы практических занятий).....	7
Методические рекомендации по изучению дисциплины.....	10
Методические рекомендации по организации самостоятельной работы студентов, вопросы для самостоятельной работы.....	11
Тестовые задания.....	13
Примеры вопросов рубежного контроля, к зачету, к экзамену.....	18
Тематика курсовых работ. Требования к курсовой работе.....	20
Литература.....	22

## ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОБЯЗАТЕЛЬНОМУ МИНИМУМУ СОДЕРЖАНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Организация оценочных работ: государственная система учета земель и имущества (комитет по земельным ресурсам, кадастровая палата, бюро технической инвентаризации и др.). Регулирование оценочной деятельности; требования к проведению оценки; основание для проведения оценки. Технология применения принципа наилучшего и наиболее эффективного использования для анализа объекта с использованием элементов инвестиционного анализа, примеры и возможность их компьютерного решения. Этапы проведения оценки: заключение с заказчиком договора об оценке, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, анализ ценообразующих характеристик объекта оценки, анализ рынка, к которому относится объект оценки, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов; применение затратного подхода для оценки стоимости объекта оценки на основе методов: количественного анализа, разбивки на компоненты сравнительной единицы; расчет стоимости объекта оценки затратным методом; применение доходного подхода; применение многофакторного регрессивного анализа данных о продажах объектов оценки, арендных ставках; виды дохода, приносимого объектам оценки; методы оценки объекта, имеющего доходность; метод валовой ренты, метод прямой капитализации, метод капитализации дохода (дисконтирование денежных потоков); определение стоимости объекта оценки доходным подходом; применение сравнительного подхода; выявление недавних продаж аналогичных объектов на соответствующем рынке; корректировка стоимости, методы определения и порядок внесения поправок; обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки, составление и передача заказчику отчета об оценке.

В курсе рассматривается комплекс вопросов, связанных с формированием нового вида деятельности оценочной, которая является составной частью процесса реформирования и создания правового государства.

Главная цель изучения дисциплины состоит в формировании у студентов умений и навыков в организации оценочной деятельности.

При изучении курса студент осваивает: организацию процесса оценки недвижимости; технологии работ по техническому освидетельствованию объектов недвижимости, три основных метода оценки объектов недвижимости: затратного прямого сравнительного анализа продаж и доходного порядка составления заключительного решения о стоимости объекта и методики составления отчета.

Методология преподавания дисциплины исходит из необходимости сочетания теоретических и практических положений оценочной деятельности с учетом реальных ситуаций на рынке недвижимости и действующих

нормативно-правовых актов, регламентирующих деятельность оценки.

Задачи изучения дисциплины: раскрыть теоретические понятия оценочной деятельности; показать и обосновать специфику оценочной деятельности; сформировать у будущих специалистов комплекс знаний и практических навыков в области теории и практики оценочной деятельности в новых рыночных условиях.

По завершении изучения учебной дисциплины студент должен:

**знать:**

- законодательные акты, методические нормативные материалы, регламентирующие земельно-имущественные отношения;
- методы и модели развития рынка недвижимости;

- Единый Государственный Реестр прав (ЕГРП) на недвижимое имущество и сделок с ним;

- организацию процесса оценки;

- порядок оформления документов оценочных экспертных заключений;

- структуру органов управления, занимающихся вопросами земельно-имущественных отношений;

- технологию оформления отчета об оценке;

**уметь:**

- использовать в своей профессиональной деятельности нормативную и справочную литературу, работать со стандартами;

- давать экономическую оценку объекту земельно-имущественных отношений на основе традиционных подходов к оценке;

- пользоваться нормативными документами и инструкциями государства;

- определять техническое состояние объекта земельно-имущественных отношений;

**иметь представление:**

- о значении оценочной деятельности для сбалансированного развития экономики региона; о задачах, методах оценки недвижимости; о рынке недвижимости.

Учебная дисциплина составлена в соответствии с Государственным образовательным стандартом и базируется на знаниях, умениях и навыках, полученных студентами при изучении дисциплины «Типология объектов недвижимости».

Основными формами изучения дисциплины являются лекции, практические занятия, самостоятельная работа, консультации.

При освоении дисциплины необходимо обращать внимание студентов на её прикладной характер, на то, где и когда изучаемые теоретические положения и практические навыки могут быть использованы в будущей практической деятельности.

Для закрепления теоретических знаний и приобретения необходимых практических навыков и умения, программой учебной дисциплины предусматривается проведение практических занятий, которые должны

проводиться после изучения соответствующей темы.

Изучение материала необходимо вести в форме доступной пониманию студентов. В процессе обучения целесообразно использовать лекционно-практические занятия, проводить дискуссии, по актуальным вопросам рынка недвижимости, работать с методическими и справочными материалами, применять технические средства обучения, наглядные пособия и ПК.

Во время самостоятельной работы, которая может проводиться под руководством преподавателя, студенты изучают рекомендованную обязательную и дополнительную литературу, готовят выступления, контрольные работы, отрабатывают материалы лекций, готовятся к практическим занятиям, выполняют курсовую работу.

## **ПРОГРАММА КУРСА**

### **Тема 1. Организация оценочных работ**

Цели и задачи государственного регулирования земельных и имущественных отношений. Функции государственного регулирования земельных и имущественных отношений. История создания и структура управления службы земельного кадастра г.Брянска.

### **Тема 2. Основания для проведения оценки**

Договор, как правовая форма сделок с недвижимым имуществом. Основные принципы договорных отношений на рынке недвижимости. Содержание договора об оценке. Формирование технического задания на оценку.

### **Тема 3. Этапы проведения оценки**

Основные этапы оценки недвижимости и их содержания.

Требования в ФЗ «Об оценочной деятельности» № 135 и № 157 и «Стандартов по оценке» к процедуре оценки.

### **Тема 4. Принципы оценки недвижимости**

Технология применения принципа ННЭИ для анализа объекта оценки. Анализ ННЭИ проекта земли как свободного. Анализ ННЭИ при одно- и многофункциональном использовании объекта оценки.

### **Тема 5. Затратный подход к оценке недвижимости**

Определение стоимости земельного участка. Определение восстановительной стоимости на основе различных методов. Определение восстановительной стоимости с помощью сборников УПВС. Применение в расчетах индексов перерасчета стоимости и коэффициентах к ним.

Определение восстановительной стоимости методом разбивки на компонент. Определение физического износа экспертным методом. Определение физического износа методом срока жизни. Определение физического износа методом разбития. Определение накопленного износа. Определение стоимости объекта затратным методом.

### **Тема 6. Доходный подход к оценке недвижимости**

Дисконтирование денежной единицы. Прогнозирование стоимости капитала. Общие характеристики доходной недвижимости. Методы капитализации дохода. Метод прямой капитализации. Расчет доходов и расходов. Ипотечно - инвестиционный анализ. Риски при финансировании недвижимости.

### **Тема 7. Сравнительный подход к оценке недвижимости**

Основные положения метода. Область применения, ограничения метода сравнения продаж. Этапы процедур оценки методом САП. Сбор информации по продажам и аренде объектов. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, копиях, предложениях по продаже объектов. Источники финансирования. Отбор и анализ информации с целью повышения ее достоверности. Выбор единиц измерения и элементов сравнения.

### **Тема 8. Сведения результатов оценки недвижимости**

Согласование результатов оценки. Сравнение оценок стоимости, полученных затратным методом, методом САП, доходным методом. Критерии сравнения результатов различных методов оценки: выбор единой стоимостной оценки.

### **Тема 9. Методы оценки земли**

Введение в оценку земли, общие понятия. Теоретические основы земельного пользования. Земля, как природный ресурс, как экономическая категория; качественная оценка земель.

Оценка земельной собственности. Массовая оценка земельной собственности. Этапы массовой оценки.

Оценка единичных земельных участков. Основные факторы, влияющие на стоимости единичных земельных участков. Методы оценки



земельных участков. Оценка земельных участков методом сравнительного анализа продаж (САП). Оценка земельных участков методом выделений. Оценка земельных участков методом остатка земли. Определение стоимости земельного участка методом предполагаемого использования. Технология оценки стоимости права долгосрочной аренды земельного участка.

## **ТЕМЫ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ**

1. Принципы оценки объектов недвижимости.
2. Затратный подход к оценке недвижимости.
3. Доходный подход к оценке недвижимости.
4. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
5. Методы оценки земли.

### **Литература:**

#### **Основная**

Симионова Н.Е. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства/ Н.Е. Симионова. - Ростов Н/Д: Феникс,2006.-315с.

#### **Дополнительная**

«Оценка земель» - т. 4,5 А.А. Варламов М. Колос 2006 г. 265 стр.

## **Методические рекомендации по изучению дисциплины**

Программа курса охватывает широкий круг вопросов, связанных с теорией и практикой организации оценочной деятельности в РФ и знакомит студентов с основными положениями по оценочной деятельности. Без точной рыночной оценки любой собственности невозможно успешное функционирование и развитие современной экономики. Эффективная деятельность компаний и фирм, обеспечение высоких темпов их роста в значительной мере определяются их профессионализмом в оценочной деятельности.

Изучение курса осуществляется с учетом знаний, полученных студентом в результате изучения основ экономической теории оценки, типологии объектов недвижимости.

В ходе практических занятий углубляются и закрепляются знания студентов по той или иной методике оценки, развиваются навыки работы по сбору необходимой информации об объекте оценки, умение грамотно применять в рамках элементы финансовой математики, умение аргументировать и защищать полученные результаты оценки перед заказчиком.

При подготовке и выполнении практических занятий каждый студент должен:

- изучить рекомендуемую литературу;
- иметь в наличии инженерные калькуляторы;
- проверить и обосновать предварительные расчеты, выполненные в аудитории по соответствующей тематике.

Вопросы не рассматриваемые на лекциях и практических занятиях, должны быть изучены студентами в процессе самостоятельной работы.

По окончании курса студенты должны владеть классическими методами оценки недвижимости, знать источники необходимой информации, определять физический износ и восстановительную стоимость различными методами, знать о массовой и единичной оценке земельных участков.

## **Методические рекомендации по организации самостоятельной работы студентов**

Данные методические рекомендации призваны способствовать должной организации самостоятельной работы студентов по изучению дисциплины. Организация самостоятельной работы студентов требует от них соблюдения определенной системы:

1. Ознакомление с содержанием программы дисциплины настоящими рекомендациями, подбор необходимой учебной и специальной литературы по данной дисциплине.
2. Запоминание определенных терминов и определений, в этом студенту может помочь литература, рекомендуемая по оценке недвижимости.
3. Проработка вопросов, разделов, тем изучаемой дисциплины, готовность к выполнению практических работ; в период зачетно - экзаменационной сессии завершается изучение дисциплины.

При работе с источниками необходимо помнить о том, что основные мысли и определения необходимо конспектировать для перевода знаний в долгосрочную память, что очень важно при изучении всех практико – направленных курсов.

После изучения курса можно применить знания при решении практических задач, для их закрепления.

Контроль самостоятельной работы студентов проводится через проверку конспектов представленных к изучению вопросов, тестированием.

## Вопросы для самостоятельной работы

1. Правовая экспертиза при проведении оценки.
2. Цели анализа рынка недвижимости.
3. Основные формы регулирования оценочной деятельности.
4. Международные стандарты оценки.
5. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды.
6. Недвижимость как объект инвестирования.
7. Формы дохода от недвижимости.
8. Основные особенности рынка недвижимости.
9. Взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости.
10. Участники процесса финансирования недвижимости.
11. Особенности инвестирования недвижимости.
12. Особенности оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, незавершенных строительством.
13. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.
14. Строительно – техническая экспертиза в практике.
15. Определение стоимости строительства с учетом рыночных факторов.
16. Особенности оценки объектов незавершенного строительства.
17. Земля как природный ресурс.
18. Земля как экономическая категория.
19. Землеустройство как инструмент формирования экономически-обоснованного землепользования.
20. Основные факторы, воздействующие на спрос и предложения на рынке недвижимости.
21. Зарубежный опыт оценки недвижимости.
22. Земля, земельные отношения, рента.
23. Плата за землю в РФ, ее формы.
24. Стоимость и оценивание земельной собственности.

## Тестовые задания

Тест - это стандартизованное задание, по результатам выполнения которого дается оценка уровня знаний, умений и навыков студента. Педагогический тест определяется как система задач и (или) вопросов определенного содержания, специфической формы, позволяющая качественно оценить структуру и эффективно измерить уровень знаний каждого студента.

Педагогический тест - это инструментальное средство контроля знаний, возможность с заданной точностью определить надежность проводимых измерений. Применение тестовой методики позволяет осуществлять количественный анализ успешности обучения по различным учебным направлениям, что невозможно в рамках традиционной системы. Профессионально составленный тест позволяет за короткий промежуток времени проверить знания большого количества студентов по полной программе преподаваемой дисциплины, в то время как традиционные экзамены представляют собой лишь выборочную проверку знаний.

Тесты позволяют оценить студента по базе заранее составленных вопросов по изучаемой дисциплине, где на них приводится несколько вариантов ответа, из которых необходимо выбрать правильные.

1. К элементам сравнения можно отнести:
  - а) 1 м<sup>2</sup>;
  - б) 1 комнату;
  - в) 1 участок земли;
  - г) право собственности на объект
  
2. К единицам сравнения можно отнести:
  - а) цена за 1 м<sup>2</sup>;
  - б) цена за 1 га;
  - в) право собственности на объект
  
3. В каком выражении может быть указан износ объекта недвижимости
  - а) в абсолютном выражении ( в денежных единицах);
  - б) в относительных единицах ( в процентах);
  - в) а и б
  
4. Метод валовой ренты является методом
  - а) доходного подхода;
  - б) сравнительного подхода;
  - в) затратного подхода

5. Чем выше ставка капитализации, тем
- а) стоимость объекта недвижимости выше;
  - б) стоимость объекта недвижимости ниже;
  - в) с увеличением ставки капитализации стоимость объекта не изменится

6. При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует

- а) дате составления отчета об оценке;
- б) дате подписания договора на оценку;
- в) календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

7. Дата проведения осмотра оцениваемого объекта недвижимости должна

- а) быть позже даты оценки;
- б) совпадать с датой оценки, но в особых случаях может быть позже даты оценки;
- в) быть раньше даты проведения оценки

8. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра обязательно

- а) в случае последующей купли-продажи объекта;
- б) в случае проведения оценки по решению суда;
- в) в исключительных случаях;
- г) во всех случаях;
- д) а и б
- е) б и в

9. В состав операционных расходов входят

- а) расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта;
- б) расходы арендатора оцениваемого объекта;
- в) расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта и расходы арендатора оцениваемого объекта

10. Какой вид износа можно определить методом срока жизни

- а) функциональный
- б) физический
- в) внешний

11. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости

- а) определение рыночной стоимости;
- б) совершение сделки купли-продажи;
- в) а и б

12. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым

- а) физический износ;
- б) функциональный износ;
- в) внешний износ

13. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации

- а) для объектов социального значения;
- б) для объектов на стадии строительства;
- в) для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде;
- г) для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

14. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса – это:

- а) срок экономической жизни;
- б) срок физической жизни;
- в) хронологический возраст;
- г) эффективный возраст

15. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков

- а) для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде;
- б) для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде;
- в) а и б

16. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости

- а) внесение в уставный капитал;
- б) совершение сделки купли-продажи;
- в) а и б

17. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством

- а) доходный
- б) затратный
- в) сравнительный

18. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым

- а) физический износ
- б) функциональный износ.
- в) внешний износ

19. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации

- а) для объектов социального значения
- б) для объектов на стадии строительства
- в) для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- г) для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

20. Какой из методов определения ставки капитализации относится к методам инвестиционной группы:

- а) метод рыночной экстракции;
- б) кумулятивный;
- в) метод связанных инвестиций.

21. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:

- а) срок экономической жизни;
- б) срок физической жизни;
- в) хронологический возраст;
- г) эффективный возраст.

22. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков

- а) для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде



б) для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

в) А и Б

23. Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости - это использование:

а) которое физически возможно

б) которое юридически допустимо

в) которое финансово реализуемо

г) при котором достигается максимальная стоимость объекта оценки

24. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

а) внесение в уставный капитал.

б) совершение сделки купли-продажи

в) А и Б

25. Согласование результатов оценки проводится на основе следующих критериев:

а) достоверность исходной информации;

б) точность процедур анализа;

в) соответствие цели и задачи оценки;

г) трудоемкость расчетов;

д) А, Б, В.

е) А,Б, В и Г.

26. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:

а) определение рыночной стоимости.

б) определение ликвидационной стоимости

в) А и Б.

27. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка?

- а) затратный
- б) сравнительный
- в) доходный

### **ПРИМЕРЫ КОНТРОЛЬНЫХ ВОПРОСОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РУБЕЖНОГО КОНТРОЛЯ**

1. Отличительные признаки недвижимости как объекта инвестиций.
2. Основные факторы, воздействующие на спрос и предложения на рынке недвижимости.
3. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
4. Преимущества и недостатки затратного подхода.
5. Преимущества и недостатки сравнительного подхода.
6. Преимущества и недостатки доходного подхода.

### **ПРИМЕРЫ ВОПРОСОВ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЗАЧЕТУ**

1. Основные сегменты рынка недвижимости.
2. Особенности рынка недвижимости
3. Основные особенности российского рынка недвижимости.
4. Принцип оценки недвижимости.
5. Виды стоимости недвижимости.
6. Сущность и этапы затратного подхода к оценке недвижимости.
7. Методы определения физического износа.
8. Определение восстановительной стоимости.
9. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
10. Корректировка данных об аналогах объекта оценки.
11. Правила внесения корректировок в цены продаж аналогов.
12. Оценка недвижимости доходным подходом.
13. Анализ доходов и расходов.
14. Метод прямой капитализаций.
15. Метод валовой ренты (ВРМ).
16. Метод дисконтирования денежных потоков.
17. Метод ипотечно - инвестиционного анализа.
18. Элементы финансовой математики (простой и сложный %).
19. Шесть функций сложного процента.

20. Согласования результатов об окончательной стоимости объекта.
21. Критерий принятия решений о финансировании недвижимости.

## **ПРИМЕРЫ ВОПРОСОВ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЭКЗАМЕНУ**

1. Нормативная и законодательная база оценочной деятельности.
2. Международные стандарты оценки.
3. Российские стандарты оценки.
4. Правовая экспертиза при рыночной оценке стоимости недвижимости.
5. Отличительные признаки недвижимости как объекта инвестирования.
6. Общая классификация недвижимости.
7. Факторы привлекательности инвестирования в недвижимость.
8. Общая характеристика рынка недвижимости.
9. Основные особенности Российского рынка недвижимости.
10. Рынок недвижимости как часть финансового рынка.
11. Влияние различных факторов на стоимость недвижимости.
12. Первичный и вторичный рынки недвижимости.
13. Цели анализа рынка недвижимости.
14. История и перспективы развития оценки недвижимости в России.
15. Профессиональные участники рынка недвижимости.
16. Классификация инвесторов на рынке недвижимости.
17. Виды стоимости недвижимости.
18. Взаимосвязь основных целей и стандартов стоимости.
19. Принципы оценки недвижимости.
20. Стадии жизненного цикла недвижимости как товара.
21. Выбор наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков.
22. Оплата услуг эксперта-оценщика. Минимальные тарифы на проведение оценочных работ.
23. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
24. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами.
25. Подготовка и подписание договора на оценку.
26. Структура и содержание отчета об оценке недвижимости.
27. Сущность и этапы затратного подхода.
28. Преимущество и недостатки затратного подхода.
29. Оценка земли (индивидуальная и массовая).
30. Способы определения восстановительной стоимости.
31. Различия между стоимостью замещения и восстановительной стоимостью.
32. Применение в расчетах данных сборников УПВС.
33. Виды износа.
34. Методы определения физического износа.

35. Работа по техническому освидетельствованию объекта недвижимости.
36. Определение физического износа экспертным методом.
37. Определение физического износа методом срока жизни.
38. Неравноценность денег во времени.
39. Виды цен, используемые в расчетах, расчетный период, шаг и горизонт расчета.
40. Преимущества и недостатки доходного подхода.
41. Виды договоров арендных платежей.
42. Анализ доходов и расходов.
43. Применение метода ВРМ в оценке доходной недвижимости.
44. Применение метода прямой капитализации в оценке недвижимости.
45. Метод дисконтирования денежных потоков.
46. Состав операционных расходов.
47. Определение ставки дисконтирования.
48. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
49. Преимущества и недостатки сравнительного подхода.
50. Основные правила внесения корректировок в цены продаж аналогов.
51. Последовательность внесения корректировок.
52. Согласование результатов и заключение рыночной стоимости объекта.
53. Критерии при финансировании недвижимости.
54. Риск при финансировании недвижимости.
55. Источники риска инвестиций в недвижимость.
56. Определение ставки дисконтирования методом инвестиций.
57. Правила пользования картой кредитных постоянных.
58. Земля как природный ресурс.
59. Стоимость оценивания земельной собственности.
60. Земля как экономическая категория.
61. Землеустройство как инструмент формирования экономического обоснования.
62. Земля, земельные отношения, рента.
63. Плата за землю в РФ, её формы.

## **ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ РАБОТ**

1. Определение рыночной стоимости (административного здания сельского совета).
2. Определение рыночной стоимости (земельного участка).

## **ТРЕБОВАНИЯ К СТРУКТУРЕ КУРСОВОЙ РАБОТЫ**

По содержанию курсовая работа может носить практический или опытно-экспериментальный характер. По объему работа должна быть не менее 20-25 страниц печатного текста или 25-30 рукописного текста.

### ***По структуре курсовая работа состоит из:***

- введения, в котором рассматриваются актуальность и значение темы, формулируются цели и задачи работы;
- основной части, которая обычно состоит из разделов:
  - а) в первом разделе содержатся тематические основы разрабатываемой темы;
  - б) вторым разделом является практическая часть, которая представлена расчетами, графиками, таблицами, схемами и т.д.
- заключения, в котором содержатся выводы и рекомендации относительно материалов работы;
- списка используемой литературы;
- приложения.

### **Курсовая работа формируется в следующей последовательности:**

1. Титульный лист
2. Задание
3. Содержание
4. Введение
5. Исходные данные
6. Основная и теоретическая часть
7. Анализ полученных расчетов
8. Выводы и предложения
9. Список литературы
10. Приложения

## **КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ КУРСОВОЙ РАБОТЫ**

Прилежание – соблюдение сроков выполнения, сдачи и защиты работы в соответствии с заданием, что указано в рецензии.

Оформление – аккуратность и правильность оформления, умение цитировать, делать сноски, размещать текст, список литературы, заголовки.

Структура работы – логичность расположения материала, соответствие установленным требованиям ГОСТ.

Наглядность – наличие и качество исполнения таблиц, графиков, диаграмм, схем и т.п.

Объем – соответствие установленным требованиям к объему работ.

Кругозор автора – авторитетность использованной литературы, критическое отношение к источникам информации.

Зрелость – логично и обоснованно излагать свои мысли, обобщать полученные в ходе исследования результаты, грамотно использовать специальную профессиональную лексику.

Степень раскрытия и уровень исследования проблемы – навыки владения методиками экономических исследований, удачность выбранного объекта, глубина рассмотрения проблемы.

Обоснованность рекомендаций – расчет эффективности предложенных рекомендаций.

Качество защиты работы – самостоятельность рассуждений, знание проблемы, свободная речь (по рецензии преподавателя).

## **РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА**

### **Законодательная литература**

1. ФЗ «Об ипотеке(залоге) недвижимости»
2. Земельный кодекс РТ (1998)
3. Земельный кодекс РФ (2001)
4. Градостроительный кодекс РФ
5. Бюджетный кодекс РФ
6. Налоговый кодекс часть 2
7. ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственных назначений»
8. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними»от 21.07.97.№122 ФЗ.
9. Налоговый кодекс
10. ФЗ «О государственном земельном кадастре»
11. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

### **Подзаконные нормативные правовые акты**

1. Микрин Г.И., Недужин М.И. и др. «Международные стандарты оценки» книга 2 Глоссарий
2. Постановление правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки»
3. Стандарты оценки РФ «Оценка недвижимого имущества»
4. Стандарты Российского общества оценщиков (РОО)
5. Рекомендуемые минимальные тарифы на проведение оценки

### **Основная**

1. Симионова Н.Е. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства/ Н.Е. Симионова.- Ростов Н/Д: Феникс,2006.-315с.

## Дополнительная

1. Коростелев С.Н. « Основы теории и практики оценки недвижимости» «Оценки недвижимости» из редакции проф.Грязновой М. «Финансы и статистика 2002»46с.
2. Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости» М. ЮНИТИ – ДАНА2005г.,303с.
3. Гранова Н.В. «Оценка недвижимости» СПб Питер.-2001,206с.(серия «Учебное пособие»).
4. Варламов А.А. Земельный кадастр в бт т.4 Оценка земель М. Колос С. 2006, 463с.
5. Варламов А.А. Земельный кадастр в бт т.5 Оценка земли и иной недвижимости М. Колос С. 2006,265с.

Учебное издание

**Каничева  
Надежда Валентиновна**

**Кровопускова  
Валентина Николаевна**

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ**

по изучению дисциплины, тестирования и  
самостоятельной работе студентов

по дисциплине: Оценка объектов недвижимости

Редактор Павлютина И.П.

Подписано в печать 13.11.2014 г. Изд. № 2868. Усл. п.л. 1,39  
Тираж 25. Формат А5

---

Издательство Брянской государственной сельскохозяйственной академии

243365 Брянская обл., Выгоничский район, п. Кокино, БГСХА