

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования_
«Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет
им. Н.И. Лобачевского»**

Юридический факультет

УТВЕРЖДЕНО

решением президиума Ученого совета ННГУ

протокол № 1 от 16.01.2024 г.

Рабочая программа дисциплины

Оценочная экспертиза

Уровень высшего образования

Специалитет

Направление подготовки / специальность

40.05.03 - Судебная экспертиза

Направленность образовательной программы

Экономические экспертизы

Форма обучения

очная

г. Нижний Новгород

2024 год начала подготовки

1. Место дисциплины в структуре ОПОП

Дисциплина Б1.В.ДВ.06.01 Оценочная экспертиза относится к части, формируемой участниками образовательных отношений образовательной программы.

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы (компетенциями и индикаторами достижения компетенций)

Формируемые компетенции (код, содержание компетенции)	Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), в соответствии с индикатором достижения компетенции		Наименование оценочного средства	
	Индикатор достижения компетенции (код, содержание индикатора)	Результаты обучения по дисциплине	Для текущего контроля успеваемости	Для промежуточной аттестации
ПК-3.ЭЭ: Способен выполнять экономические судебные экспертизы в рамках гражданского, арбитражного, административного и уголовного судопроизводства, производства по делам об административных правонарушениях	ПК-3.ЭЭ.2: Проводит анализ методического и технологического обеспечения экспертной деятельности в целях объективного и всестороннего установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, при подготовке и производстве судебных экспертиз ПК-3.ЭЭ.1: Выполняет судебные экспертизы, применяет научно-обоснованные методики и технические средства в исследовании и установлении фактов, на различных этапах судопроизводства	ПК-3.ЭЭ.2: Знать: - исходные теоретические положения, общие системные представления об оценочной экспертизе, основных понятиях и категориях; - организацию и приемы анализа методического и технологического обеспечения экспертной деятельности в целях объективного и всестороннего установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, при подготовке и производстве судебных экспертиз. Уметь: - проводить анализ методического и технологического обеспечения экспертной деятельности в целях объективного и всестороннего установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, при подготовке и производстве судебных экспертиз. Владеть: - навыками анализа методического и технологического обеспечения экспертной деятельности в целях объективного и всестороннего установления	Задания Кейс-задача Собеседование Тест	Зачёт: Тест Задания

		<p>обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, при подготовке и производстве судебных экспертиз</p> <p>ПК-3.ЭЭ.1:</p> <p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - порядок выполнения судебных экспертиз, научно-обоснованные методики и технические средства, используемые в исследовании и установлении фактов, на различных этапах судопроизводства. <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - применять научно-обоснованные методики и технические средства, используемые в исследовании и установлении фактов, на различных этапах судопроизводства. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками применения научно-обоснованных методик и технических средств в исследовании и установлении фактов, на различных этапах судопроизводства. 		
<p>ПК-5: Способен содействовать в обнаружении, закреплении и изъятии объектов для целей гражданского, арбитражного, административного и уголовного судопроизводства, производства по делам об административных правонарушениях</p>	<p>ПК-5.2: Анализирует и выбирает варианты эффективного применения специальных знаний в рамках конкретного вида судопроизводства и организационно обеспечивает их реализацию</p> <p>ПК-5.1: Участвует в обнаружении, закреплении, изъятии и предварительном исследовании объектов и криминалистически значимой информации на основе использования современных методов и технических средств</p>	<p>ПК-5.2:</p> <p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - приемы анализа и выбора вариантов эффективного применения специальных знаний в рамках конкретного вида судопроизводства и организационного обеспечения их реализации. <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализировать и выбирать варианты эффективного применения специальных знаний в рамках конкретного вида судопроизводства и организационно обеспечивать их реализацию. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками анализа и выбора вариантов эффективного 	<p>Задания</p> <p>Кейс-задача</p> <p>Собеседование</p> <p>Тест</p>	<p>Зачёт:</p> <p>Тест</p> <p>Задания</p>

		<p>применения специальных знаний в рамках конкретного вида судопроизводства и организационного обеспечения их реализации.</p> <p>ПК-5.1:</p> <p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - процессуальные требования и методики деятельности по обнаружению, закреплению, изъятию и предварительному исследованию объектов и криминалистически значимой информации на основе использования современных методов и технических средств; - организацию и приемы эффективного применения специальных знаний в рамках конкретного вида судопроизводства и организацию обеспечения их реализации. <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - применять процессуальное законодательство и методики в деятельности по обнаружению, закреплению, изъятию и предварительному исследованию объектов и криминалистически значимой информации на основе использования современных методов и технических средств; - эффективно применять специальные знания в рамках конкретного вида судопроизводства и организационно обеспечивать их реализацию. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками применения процессуального законодательства и методик в деятельности по обнаружению, закреплению, изъятию и предварительному исследованию объектов и криминалистически значимой информации на основе использования современных 		
--	--	--	--	--

		методов и технических средств; - навыками эффективного применения специальных знаний в рамках конкретного вида судопроизводства и организационного обеспечения их реализации.		
ПК-6: Способен правильно и полно отражать результаты профессиональной деятельности в процессуальной и служебной документации	ПК-6.1: Формирует отчеты своего участия в процессуальных и не процессуальных действиях ПК-6.2: Проводит анализ и обобщение результатов применения специальных знаний и научно-технических средств с использованием современных достижений, передового отечественного и зарубежного опыта в ходе обнаружения, закрепления и изъятия объектов, подготавливает методические рекомендации по вопросам эффективного использования технико-криминалистических средств и методов	ПК-6.1: Знать: - порядок формирования отчетов о своем участии в процессуальных и не процессуальных действиях. Уметь: - формировать отчеты о своем участии в процессуальных и не процессуальных действиях. Владеть: - навыками формирования отчетов о своем участии в процессуальных и не процессуальных действиях. ПК-6.2: Знать: - методики анализа и обобщения результатов применения специальных знаний и научно-технических средств с использованием современных достижений, передового отечественного и зарубежного опыта в ходе обнаружения, закрепления и изъятия объектов; - правила подготовки методических рекомендаций по вопросам эффективного использования технико-криминалистических средств и методов. Уметь: - анализировать и обобщать результаты применения специальных знаний и научно-технических средств с использованием современных достижений, передового отечественного и зарубежного опыта в ходе	Задания Кейс-задача Собеседование Тест	Зачёт: Тест Задания

		<p>обнаружения, закрепления и изъятия объектов;</p> <p>- подготавливать методические рекомендации по вопросам эффективного использования технико-криминалистических средств и методов.</p> <p>Владеть:</p> <p>- навыками анализа и обобщения результатов применения специальных знаний и научно-технических средств с использованием современных достижений, передового отечественного и зарубежного опыта в ходе обнаружения, закрепления и изъятия объектов;</p> <p>- навыками подготовки методических рекомендаций по вопросам эффективного использования технико-криминалистических средств и методов.</p>		
--	--	--	--	--

3. Структура и содержание дисциплины

3.1 Трудоемкость дисциплины

	очная
Общая трудоемкость, з.е.	3
Часов по учебному плану	108
в том числе	
аудиторные занятия (контактная работа):	
- занятия лекционного типа	32
- занятия семинарского типа (практические занятия / лабораторные работы)	32
- КСР	1
самостоятельная работа	43
Промежуточная аттестация	0
	Зачёт

3.2. Содержание дисциплины

(структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и виды учебных занятий)

Наименование разделов и тем дисциплины	Всего (часы)	в том числе	
		Контактная работа (работа во	Самостоятельная

		взаимодействии с преподавателем), часы из них			работа обучающегося, часы
		Занятия лекционного типа	Занятия семинарского типа (практические занятия/ лабора торные работы), часы	Всего	
	0 Ф 0	0 Ф 0	0 Ф 0	0 Ф 0	0 Ф 0
Тема 1. Особенности правового регулирования оценочной деятельности в РФ.	12	4	4	8	4
Тема 2. Особенности стандартизации различных видов оценки в РФ.	34	12	12	24	10
Тема 3. Оценочная экспертиза в системе экономических экспертиз.	10	2	2	4	6
Тема 4. Специальные знания экспертов-оценщиков и их применение в процессе оценочной деятельности различных объектов оценки.	26	8	8	16	10
Тема 5. Методология оценки недвижимого имущества и экспертиза отчета.	18	4	4	8	10
Тема 6. Особенности методического обеспечения судебно-оценочных экспертиз.	7	2	2	4	3
Аттестация	0				
КСР	1			1	
Итого	108	32	32	65	43

Содержание разделов и тем дисциплины

Тема 1. Особенности правового регулирования оценочной деятельности в РФ.

Исторические аспекты развития оценочной деятельности в РФ.

Международный опыт организации оценочной деятельности.

Задачи и социально-экономические функции оценочной деятельности

Законодательство РФ о регулировании оценочной деятельности.

Тема 2. Особенности стандартизации различных видов оценки в РФ.

«Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

«Виды стоимости (ФСО II)»;

«Процесс оценки (ФСО III)»;

«Задание на оценку (ФСО IV)»;

«Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

«Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Оценка недвижимости (ФСО-7)

Оценка бизнеса (ФСО-8)

Оценка для целей залога (ФСО-9)

Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО-10)

Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)

Тема 3. Оценочная экспертиза в системе экономических экспертиз.

Понятие судебно-оценочной экспертизы, ее классифицирующие признаки и место в системе судебно-экономических экспертиз

Предмет и объект судебно-оценочной экспертизы

Судебно-оценочная экспертиза как средство доказывания

Процесс формирования теории судебно-оценочной экспертизы

Классификация судебно-оценочных экспертиз

Особенности назначения судебно-оценочной экспертизы в уголовном, административном, гражданском и арбитражном судопроизводстве.

Тема 4. Специальные знания экспертов-оценщиков и их применение в процессе оценочной деятельности различных объектов оценки.

Структура и содержание специальных знаний экспертов-оценщиков

Специальные экономические знания экспертов-оценщиков

Виды оценочных экспертиз. Оценка бизнеса. Оценка предприятия. Оценка недвижимости.

Оценка незавершенного строительства Оценка земельных участков

Оценка ущерба от пожара (залива). Оценка ценных бумаг. Оценка транспорта.

Оценка объектов интеллектуальной собственности.

Применение информационных ресурсов и их возможностей в целях последующего использования

полученной информации: - использование ресурса Ассоциации «Русское общество оценщиков»

(<http://srroo.ru/evaluators/bank/>) - саморегулируемой организации оценщиков (Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков № 0003) – информационный банк оценщика;-

использование данных и ресурсов онлайн-портала <https://www.ocenchik.ru/> (справочники, нормативы, онлайн оценка квартиры, автотранспорта, калькулятор физического износа); - эмуляция на ПК и

использование финансового калькулятора TexasInstruments BA II Plus (программное обеспечение) для решения специальных финансовых задач, таких как расчет временной стоимости денег, процентов по банковскому кредиту, расчета стоимости продажи, оценки эффективности инвестиционных проектов; - использование Фонда данных государственной кадастровой оценки – сайт

госреестра <https://rosreestr.gov.ru> (Отчеты об определении кадастровой стоимости, отчеты об оценке рыночной стоимости).

Тема 5. Методология оценки недвижимого имущества и экспертиза отчета.

Применение доходного подхода

Применение сравнительного подхода

Применение затратного подхода

Экспертиза отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

Применение информационных ресурсов и их возможностей в целях последующего использования

полученной информации: - использование ресурса Ассоциации «Русское общество оценщиков»

(<http://srroo.ru/evaluators/bank/>) - саморегулируемой организации оценщиков (Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков № 0003) – информационный банк оценщика;-

использование данных и ресурсов онлайн-портала <https://www.ocenchik.ru/> (справочники, нормативы, онлайн оценка квартиры, автотранспорта, калькулятор физического износа); - эмуляция на ПК и

использование финансового калькулятора TexasInstruments BA II Plus (программное обеспечение) для решения специальных финансовых задач, таких как расчет временной стоимости денег, процентов по банковскому кредиту, расчета стоимости продажи, оценки эффективности инвестиционных проектов; - использование Фонда данных государственной кадастровой оценки – сайт

госреестра <https://rosreestr.gov.ru> (Отчеты об определении кадастровой стоимости, отчеты об оценке рыночной стоимости).

Тема 6. Особенности методического обеспечения судебно-оценочных экспертиз.

Особенности этапов проведения судебно-оценочной экспертизы.

Заключение судебного эксперта-оценщика, его процессуальная (содержательная и правовая) оценка.

Особенности использования результатов судебно-оценочной экспертизы в качестве средства доказывания.

Примерный перечень возможных задач судебно-оценочной экспертизы.

4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся

Самостоятельная работа обучающихся включает в себя подготовку к контрольным вопросам и заданиям для текущего контроля и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины приведенным в п. 5.

Для обеспечения самостоятельной работы обучающихся используются:

- электронный курс "Оценочная экспертиза" (<https://e-learning.unn.ru/course/view.php?id=6194>).

Иные учебно-методические материалы: «Оценочная экспертиза», как дисциплина, имеющая ярко выраженную практическую направленность, имеет своей целью не только получение студентами теоретических знаний, но и выработку практических навыков и умений, необходимых в практической деятельности специалиста. В этой связи наиболее эффективными образовательными технологиями выработки навыков и умений служат практические занятия с выполнением как расчетных заданий, так и требующими умения работы с нормативно-технической документацией. Это обуславливает необходимость наличия определенной дидактической базы: подборка нормативно-технической документации, регламентирующей правила и порядок проведения оценочной деятельности, методики проведения экспертных оценок различных объектов оценки; материалы отчетов об оценке; тесты по темам занятий; тематические подборки ситуационных заданий и задач по темам дисциплины и др.

Лекция (занятие лекционного типа), как самая распространенная форма получения теоретических знаний по изучаемой дисциплине, читается с использованием мультимедийного сопровождения, позволяющего обеспечивать достаточную наглядность предлагаемого материала.

Занятия семинарского типа (практические занятия) проводятся с использованием мультимедийного сопровождения, демонстрацией видеосюжетов, изучением и оценкой отчетов о проведенных оценках различных объектов оценочной деятельности т.п.

В целях выработки у обучающихся определенных расчетно-прикладных навыков и умения анализировать и применять данные нормативно-технической документации, ситуационные задачи и расчетные задания целесообразно выполнять в практикуме (специальной рабочей тетради), оформляемом в ходе изучения учебного курса, при подготовке к занятиям и в процессе самостоятельного изучения отдельных вопросов и тем дисциплины.

Обновление содержания дисциплины «Оценочная экспертиза» неразрывно связано с совершенствованием методики обучения. Это проявляется в использовании в учебном процессе перспективных форм и методов обучения, а именно: дискуссий, проблемных ситуаций, моделирование конкретных действий специалиста и др.

Практические занятия организуются, в том числе в форме практической подготовки, которая предусматривает участие обучающихся в выполнении отдельных элементов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.

Практическая подготовка предусматривает решение прикладных ситуационных заданий (кейсов) по темам курса № 4 -№ 5.

На проведение практических занятий в форме практической подготовки отводится 8 часов. Практическая подготовка может организовываться при сочетании индивидуальной и групповой работы обучающихся.

Практическая подготовка направлена на формирование и развитие:

- практических навыков в соответствии с профилем образовательной программы:

аналитических и расчетно-экономических. На основе имеющейся в ситуационной задаче информации экономического субъекта, нормативно-правовой базы, типовых методик и информационных технологий обучающиеся осуществляют поиск информации по полученному заданию, сбор и анализ данных, необходимых для проведения конкретных экономических расчетов в рамках проведения оценки объектов оценки или оценочной экспертизы, обработку массивов экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализ, оценку, интерпретацию полученных результатов, обоснование выводов.

- компетенций:

ПКЭЭ-3. Способен выполнять экономические судебные экспертизы в рамках гражданского, арбитражного, административного и уголовного судопроизводства, производства по делам об административных правонарушениях;

ПК-5. Способен содействовать в обнаружении, закреплении и изъятии объектов для целей гражданского, арбитражного, административного и уголовного судопроизводства, производства по делам об административных правонарушениях;

ПК-6. Способен правильно и полно отражать результаты профессиональной деятельности в процессуальной и служебной документации.

Текущий контроль успеваемости реализуется в рамках занятий семинарского типа (практических), групповых или индивидуальных консультаций.

Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся

Для обеспечения самостоятельной работы обучающихся используется электронный курс «Оценочная экспертиза» (<https://e-learning.unn.ru/course/view.php?id=6194>), созданный в системе электронного обучения ННГУ - <https://e-learning.unn.ru>.

Самостоятельная работа является важнейшей составной частью образовательного процесса и обязанностью каждого студента. Качество усвоения учебного материала находится в прямой зависимости от способности студента самостоятельно и творчески учиться, активной интеллектуальной деятельности.

Содержание дисциплины изучается на занятиях лекционного типа (лекциях) и занятиях семинарского типа (практических занятиях), при выполнении практикума, а также в процессе самостоятельной работы студентов в соответствии с планами занятий семинарского типа (практических), методическими рекомендациями по самостоятельной работе.

Успешное проведение занятий и достижение поставленных задач требуют тщательной подготовки студентов к каждому занятию. Подготовка предусматривает:

1. ознакомление с планом занятия;
2. знание лекции по данной теме;
3. изучение рекомендуемых нормативных материалов и литературных источников;
4. использование рекомендуемых учебно-наглядных пособий.

Практические и лабораторные занятия предусматривают получение и закрепление умений и навыков: использования простейших методов и средств оценки; применения федеральных стандартов оценки, нормативно-технических и регламентирующих документов в целях правильного проведения всех этапов оценочной деятельности; правильного использования

видов стоимости при проведении оценки; грамотного составления отчета об оценке; правильного использования информации, используемой для проведения оценки; грамотной постановки вопросов для проведения оценочной экспертизы.

Самостоятельная работа предусматривает индивидуальное изучение основных положений законов, постановлений, методик и правил и других нормативных и регламентирующих документов, которыми руководствуется специалист в специальных вопросах своей деятельности. Самостоятельная работа организуется и осуществляется в соответствии с методическими указаниями по самостоятельному изучению некоторых вопросов курса «Оценочная экспертиза».

Самостоятельная работа студентов направлена на самостоятельное изучение отдельных вопросов изучаемых тем дисциплины согласно рабочей программы дисциплины.

Цель самостоятельной работы - подготовка современного компетентного специалиста и формирование способностей и навыков к непрерывному самообразованию и профессиональному совершенствованию.

Самостоятельная работа является наиболее деятельным и творческим процессом, который выполняет ряд дидактических функций: способствует формированию диалектического мышления, вырабатывает высокую культуру умственного труда, совершенствует способы организации познавательной деятельности, воспитывает ответственность, целе-устремленность, систематичность и последовательность в работе студентов, развивает у них бережное отношение к своему времени, способность доводить до конца начатое дело.

Изучение понятийного аппарата дисциплины

Вся система индивидуальной самостоятельной работы должна быть подчинена усвоению понятийного аппарата, поскольку одной из важнейших задач подготовки современного грамотного специалиста является овладение и грамотное применение профессиональной терминологии. Лучшему усвоению и пониманию дисциплины помогут различные пособия, словари, справочники и другие материалы, указанные в списке литературы.

Изучение тем самостоятельной подготовки по учебно-тематическому плану

Особое место отводится самостоятельной проработке студентами отдельных разделов и тем по изучаемой дисциплине. Такой подход вырабатывает у студентов инициативу, стремление к увеличению объема знаний, выработке умений и навыков всестороннего овладения способами и приемами профессиональной деятельности.

Изучение вопросов очередной темы требует глубокого усвоения теоретических основ, раскрытия сущности основных категорий, проблемных аспектов темы и анализа фактического материала.

Работа над основной и дополнительной литературой

Изучение рекомендованной литературы следует начинать с учебников и учебных пособий, затем переходить к нормативно-правовым актам, научным монографиям и материалам периодических изданий. Конспектирование – одна из основных форм самостоятельного труда, требующая от студента активно работать с учебной литературой и не ограничиваться конспектом лекций.

Студент должен уметь самостоятельно подбирать необходимую для учебной и научной работы литературу. При этом следует обращаться к предметным каталогам и библиографическим справочникам, которые имеются в библиотеках.

Для аккумуляции информации по изучаемым темам рекомендуется формировать личный архив, а также каталог используемых источников. При этом если уже на первых курсах обучения

студент определяет для себя наиболее интересные сферы для изучения, то подобная работа будет весьма продуктивной с точки зрения формирования библиографии для последующего написания дипломного проекта на выпускном курсе.

Самоподготовка к практическим занятиям

При подготовке к практическому занятию необходимо помнить, что данная дисциплина тесно связана с ранее изучаемыми дисциплинами.

На семинарских и практических занятиях студент должен уметь последовательно излагать свои мысли и аргументировано их отстаивать.

Для достижения этой цели необходимо:

- ознакомиться с соответствующей темой программы изучаемой дисциплины;
- осмыслить круг изучаемых вопросов и логику их рассмотрения;
- изучить рекомендованную учебно-методическим комплексом литературу по данной теме;
- тщательно изучить лекционный материал;
- ознакомиться с вопросами очередного занятия.

Изучение вопросов очередной темы требует глубокого усвоения теоретических основ дисциплины, раскрытия сущности основных положений, проблемных аспектов темы и анализа фактического материала.

При презентации материала на семинарском или практическом занятии можно воспользоваться следующим алгоритмом изложения темы: определение и характеристика основных категорий, эволюция предмета исследования, оценка его современного состояния, существующие проблемы, перспективы развития. Весьма презентабельным вариантом выступления следует считать его подготовку в среде PowerPoint, что существенно повышает степень визуализации, а, следовательно, доступности, понятности материала и заинтересованности аудитории к результатам научной работы студента.

Самостоятельная работа студента при подготовке к зачету.

Контроль выступает формой обратной связи и предусматривает оценку успеваемости студентов и разработку мер по дальнейшему повышению качества подготовки современных специалистов.

Итоговой формой контроля успеваемости студентов по учебной дисциплине «Оценочная экспертиза» является зачет.

Бесспорным фактором успешного завершения очередного модуля является кропотливая, систематическая работа студента в течение всего периода изучения дисциплины (семестра). В этом случае подготовка к зачету будет являться концентрированной систематизацией всех полученных знаний по данной дисциплине.

В начале семестра рекомендуется внимательно изучить перечень вопросов к зачету по данной дисциплине, а также использовать в процессе обучения программу, другие методические материалы, разработанные кафедрой по данной дисциплине. Это позволит в процессе изучения тем сформировать более правильное и обобщенное видение студентом сущности того или иного вопроса за счет:

- а) уточняющих вопросов преподавателю;
- б) подготовки рефератов по отдельным темам, наиболее заинтересовавшие студента;
- в) самостоятельного уточнения вопросов на смежных дисциплинах;
- г) углубленного изучения вопросов темы по учебным пособиям.

Кроме того, наличие перечня вопросов в период обучения позволит выбрать из предложенных преподавателем учебников наиболее оптимальный для каждого студента, с точки зрения его индивидуального восприятия материала, уровня сложности и стилистики изложения.

После изучения соответствующей тематики рекомендуется проверить наличие и формулировки вопроса по этой теме в перечне вопросов к зачету, а также попытаться изложить ответ на этот вопрос. Если возникают сложности при раскрытии материала, следует вновь обратиться к лекционному материалу, материалам практических занятий, уточнить терминологический аппарат темы, а также проконсультироваться с преподавателем.

Изучение сайтов по темам дисциплины в сети Интернет

Ресурсы Интернет являются одним из альтернативных источников быстрого поиска требуемой информации. Их использование возможно для получения основных и дополнительных сведений по изучаемым материалам.

Самостоятельная работа по изучению дисциплины предусматривает решение тестов и ситуационных задач по основным разделам дисциплины.

Методические указания по выполнению практических заданий, ситуационных задач заданий по темам дисциплины (кейсов) приведены в соответствующих разделах электронного курса «Оценочная экспертиза» (<https://e-learning.unn.ru/course/view.php?id=6194>).

Контрольные вопросы и задания для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины приведены в п. 5.2.

При выполнении всех форм самостоятельной работы студент допускается к промежуточной аттестации (итоговому контролю по дисциплине) - зачету (проводится в форме итогового тестирования знаний, умений и навыков и собеседования).

5. Фонд оценочных средств для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)

5.1 Типовые задания, необходимые для оценки результатов обучения при проведении текущего контроля успеваемости с указанием критериев их оценивания:

5.1.1 Типовые задания (оценочное средство - Задания) для оценки сформированности компетенции ПК-3.ЭЭ:

Практические задания:

Возможно использование эмулированного на ПК финансового калькулятора TexasInstruments BA II Plus (программное обеспечение) для решения специальных финансовых задач, таких как расчет временной стоимости денег, процентов по банковскому кредиту, расчета стоимости продажи, оценки эффективности инвестиционных проектов.

В качестве алгоритмов расчета целесообразно использовать информационно-алгоритмическую таблицу:

1	Накопленная (будущая) сумма денежной единицы	Размещен вклад в размере 1 000 000 руб. сроком на 3 года под 10% годовых; начисление процентов происходит ежегодно. Определить сумму на вкладе на конец второго года.	Вклад (PV)	1 000 000,00		
			Период вклада (N)	3		
			Процент по вкладу, год (I)	10%		
			Определить сумму на вкладе на конец второго года. (Сколько денег будет через 3 года на счету от 1 000 000 вложений) (FV)	1 331 000,00	БС(10%;3;0;-1 000 000;0)	Эксель
				1 331 000,00	$FV = 1\,000\,000 * (1+0,1)^3$	Формула
					[2ND] [CLR	Калькуля

					TVM] 1 000 000 [PV]3 [N] 10 [I/Y] [CPT] [FV]	р
2	Текущая стоимость единицы (реверсии)	Какова текущая стоимость 1 000 000 руб., которые будут получены через 3 года при средней величине годовой инфляции 10%?	Ежегодный вклад в конце каждого года (FV)	1 000 000,00		
			Период вклада (N)	3		
			Процент по вкладу, год (I)	10%		
			Сколько денег Вы снимете со счета через 5 лет, если банк начисляет 10 % ежегодно? (PV)	751 314,80	ПС (10%;3;0;-1 000 000;0)	Эксель
				751 314,80	PV = 1 000 000/(1+0,1)^3	Формула
					[2ND] [CLR TVM] 1 000 000 [FV]3 [N] 10 [I/Y] [CPT] [PV]	Калькулятор
3	Накопление денежной единицы за период	Определить будущую стоимость аннуитетных ежемесячных платежей величиной по 10 000 руб. в течение 4 лет при ежемесячном накоплении по ставке 1%/месяц.	Аннуитетный (одинаковый каждый период) платеж (PMT) (сколько вносим на счет каждый месяц для получения некой суммы в будущем)	10 000,00		
			Период вклада (N), года	4		
			Период вклада (N*12), месяцы	48		
			Процент по вкладу, год (I)	12,0%		
			Процент по вкладу, vtc (i)	1,0%		
			Показывает, какой по истечении всего срока будет будущая стоимость серии аннуитетных платежей. (Аннуитетный – серия равновеликих периодических платежей) (FV)	612 226,08	БС(1%;48;-10 000;0;0)	Эксель
				612 226,08	FV = (((1+0,01)^48-1)/0,01)*10 000	Формула
					[2ND] [CLR TVM] 10 000[PMT] 48 [N] 1 [I/Y] [CPT] [FV]	Калькулятор
4	Фонд возмещения	Определить, какую сумму ежемесячно нужно вносить на счет под 1% ежемесячных, чтобы к концу 3 года на счете было 3 000 000 руб.	Сумма на счету через 3 года. Стоимость объекта в будущем , через 3 года, продан за эту цену через 3 года (FV)	3 000 000,00		
			Ставка дохода, год (I)	12%		

			Ставка дохода, месяц (i)	1%		
			Период вклада (N), года	3		
			Период вклада (N*12), месяцы	36		
			Определить, какую сумму ежемесячно нужно вносить на счет. Сколько стоит объект сегодня. (Какую цену сегодня можно заплатить за объект) (PMT)	69 642,93	ПЛТТ (12%/12; 3*12; 0; -3 000 000; 0)	Эксель
				69 642,93	$PMT = (3\ 000\ 000 * 0,01) / ((1 + 0,01)^{36} - 1)$	Формула
					[2ND] [CLR TVM] 3 000 000 [FV] 36 [N] 1 [I/Y] [CPT] [PMT]	Калькулятор
	Определения нормы возврата капитала по методу Хоскольда и Инвуда	Ставка доходности на первоначальные инвестиции составляет 20%. Срок оставшейся жизни 10 лет. Инвестору доступно реинвестирование под безрисковую ставку 6,5%, определите норму возврата капитала исходя из метода Хоскольда	Определить норму возврата капитала - ХОСКОЛЬД (безрисковая)	7,41%	Хоскольд = $6,5\% / ((1 + 6,5\%)^{10} - 1)$	7,4105%
		Ставка доходности на первоначальные инвестиции составляет 20%. Срок оставшейся жизни 10 лет. Инвестору доступно реинвестирование под безрисковую ставку 6,5%, определите норму возврата капитала исходя из метода Инвуда	Определить норму возврата капитала - ИНВУД (инвестиц.)	3,85%	Инвуд = $20\% / ((1 + 20\%)^{10} - 1)$	3,8523%
5	Взнос на амортизацию единицы	Какими должны быть годовые выплаты по кредиту в 1 000 000 руб., предоставленному на 10 лет при ставке 10% годовых? (Показывает величину будущего аннуитетного платежа, необходимого для полной амортизации (погашения) кредита.)	Доход (рента) получаемый от объекта в конце каждого года (PV)	1 000 000,00		
			Период (N)	10		
			Ставка дохода (ставка дисконтирования), год (I)	10%		
			Какими должны быть годовые выплаты по кредиту (PMT)	162 745,395	ПЛТТ (10%;10; -1 000 000;0;0)	Эксель
				162 745,395	$= (1\ 000\ 000 * 10\%) / (1 - (1 + 10\%)^{-10})$	Формула
					[2ND] [CLR TVM] 1 000 000 [PV] 10 [N] 10 [I/Y] [CPT] [PMT]	Калькулятор

6	Текущая стоимость аннуитета (платежа)	Определить величину кредита, если известно, что в его погашение ежегодно выплачивается по 100 000 руб. в течение 5 лет при ставке 15% годовых.	Ежегодные взносы по кредиту (PMT)	100 000,00		
			Период, (на сколько взят кредит) (N)	5		
			Процент по кредиту, год (I)	15,0%		
			Найти сумму взятую в кредит (величину кредита). (PV)	335 215,51	ПС (15%; 5; -100 000; 0 ;0)	Эксель
				335 215,51	= 100 000 * (((1-(1+0,15)^-5) / 0,15))	Формула
					[2ND] [CLR TVM] 100 000 [PMT] 5 [N] 15 [I/Y] [CPT] [PV]	Калькулятор

- Определить и обосновать коэффициент капитализации

Расчет коэффициента капитализации производится по методу суммирования, согласно которого ставка дисконтирования является суммой безрисковой ставки, поправок на риск и низкую ликвидность и т.д.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	8,25%
Премия за риск	4%
Премия за инвестиционный менеджмент	3%
Премия за низкую ликвидность	8,25%
Норма возврата	0,013%
Коэффициент капитализации для улучшений (Рул)	0,24 %

- Дом, расположенный на оживленной магистрали сдается в аренду. Месячная арендная плата на 30 тыс.руб. меньше, чем в аналогичных домах на тихих улицах. Годовой ВРМ равен 5.
Определить размер денежной корректировки на местоположение.

- Стоимость объекта недвижимости 50 млн руб.
ЧОД (чистый операционный доход) 10 млн.руб.
Определить коэффициент капитализации.

- Стоимость объекта недвижимости 150 000 тыс.руб.
Коэффициент капитализации 0,15.
Определить чистый операционный доход.

- Определить коэффициент капитализации объекта по следующим данным:
Цена приобретения данного объекта 100 000 т.р.;
Потенциальный валовой доход (ПВД) 30 000 т.р.;
Коэффициент недозагрузки аналогичных объектов составляет 5% от ПВД;
Операционные расходы составляют 10% от действительного валового дохода (ДВД).

- Рассчитать ставку дохода инвестора на собственный капитал по следующим данным:
Цена приобретения данного объекта недвижимости 100 000 тыс.руб;
ЧОД от владения данным объектом 10 000 т.р.;
Ипотечная постоянная 12,75%;
Коэффициент ипотечной задолженности 0,50

- Определить сумму неустраняемого функционального износа гостиницы по следующим данным:
месячная арендная плата 2-х местных номеров 40 000 р.;
месячная арендная плата одноместных номеров 35 000 р.;
месячное значение ВРМ составляет 170.

- Для покупки объекта недвижимости получен ипотечный кредит 1 млн.руб. на 25 лет под 12% годовых на условиях ежемесячных платежей. Собственные средства инвестора составляют 250 тыс.руб. Ставка дохода на собственный капитал 15%.

Определить ЧОД объекта.

Задача 15 Необходимо определить рыночную стоимость объекта недвижимости, эксплуатация которого приносит потенциальный валовой доход (ПВД) в размере 10 000 т.р.

Имеется достоверная информация о недавно проданных аналогах:

Аналоги	Цена продажи	ПВД
1	82 000	16 500
2	97 000	17 500
3	63 000	13 500

- Определить рыночную стоимость торгового комплекса, эксплуатация которого приносит ЧОД в размере 120 000 \$ в год.

Информация по аналогам:

Аналог 1. Цена продажи 740 000\$ ЧОД 90 000\$

Аналог 2. Цена продажи 980 000\$ ЧОД 105 000\$

Аналог 3. Цена продажи 1 245 000\$ ЧОД 109 000\$

Варианты ответов:

а) 1 369 863\$ б) 1 138 520\$ в) 1 120 448 \$

- Определить рыночную стоимость объекта недвижимости по следующим данным:

ЧОД от эксплуатации данного объекта 850 100 руб;

Прогнозируется продажа данного объекта через 5 лет за 50% от его первоначальной цены; Ставка дохода инвестора 12%

- Определить рыночную стоимость объекта недвижимости по условию задачи, если цена продажи увеличится на 25% по сравнению с первоначальной.

- Определите среднее значение (арифметическая простая) коэффициента капитализации для открытых автостоянок, используя следующую информацию:

Объект	Месячная арендная плата, за 1 м/ место,\$	Годовая сумма операционных расходов,\$	Цена продажи,\$
Стоянка № 1 на 50 м/мест	30	4 000	80 000
Стоянка № 2 на 80 м/мест	25	6 000	90 900
Стоянка № 3 на 60 м/ мест	20	3 600	50 000
Средняя загрузка автостоянок составляет 2/3			

- Земельный участок под зданием оценивается в 100 000 руб.

Ставка дохода инвестора для аналогичных объектов недвижимости (здание + земля) составляет 15%.

Срок службы здания 10 лет. Возврат инвестиций должен производиться равными выплатами. ЧОД от эксплуатации данного объекта составляет 85 000 руб.

Определить рыночную стоимость здания.

5.1.2 Типовые задания (оценочное средство - Задания) для оценки сформированности компетенции ПК-5:

Возможно использование эмулированного на ПК финансового калькулятора TexasInstruments BA II Plus (программное обеспечение) для решения специальных финансовых задач, таких как расчет временной стоимости денег, процентов по банковскому кредиту, расчета стоимости продажи, оценки эффективности инвестиционных проектов.

В качестве алгоритмов расчета целесообразно использовать информационно-алгоритмическую таблицу:

1	Накопленная (будущая) сумма денежной единицы	Размещен вклад в размере 1 000 000 руб. сроком на 3 года под 10% годовых; начисление процентов происходит ежегодно. Определить сумму на вкладе на конец второго года.	Вклад (PV)	1 000 000,00		
			Период вклада (N)	3		
			Процент по вкладу, год (I)	10%		
			Определить сумму на вкладе на конец второго года. (Сколько денег будет через 3 года на счету от 1 000 000 вложений) (FV)	1 331 000,00	БС(10%;3;0;-1 000 000;0)	Эксель
				1 331 000,00	FV = 1 000 000 *	Формула

					$(1+0,1)^3$	
					[2ND] [CLR TVM] 1 000 000 [PV] 3 [N] 10 [I/Y] [CPT] [FV]	Калькулятор
2	Текущая стоимость единицы (реверсии)	Какова текущая стоимость 1 000 000 руб., которые будут получены через 3 года при средней величине годовой инфляции 10%?	Ежегодный вклад в конце каждого года (FV)	1 000 000,00		
			Период вклада (N)	3		
			Процент по вкладу, год (I)	10%		
			Сколько денег Вы снимете со счета через 5 лет, если банк начисляет 10 % ежегодно? (PV)	751 314,80	ПС (10%;3;0;-1 000 000;0)	Эксель
				751 314,80	PV = 1 000 000/(1+0,1)^3	Формула
					[2ND] [CLR TVM] 1 000 000 [FV] 3 [N] 10 [I/Y] [CPT] [PV]	Калькулятор
3	Накопление денежной единицы за период	Определить будущую стоимость аннуитетных ежемесячных платежей величиной по 10 000 руб. в течение 4 лет при ежемесячном накоплении по ставке 1%/месяц.	Аннуитетный (одинаковый каждый период) платеж (PMT) <i>(сколько вносим на счет каждый месяц для получения некой суммы в будущем)</i>	10 000,00		
			Период вклада (N), года	4		
			Период вклада (N*12), месяцы	48		
			Процент по вкладу, год (I)	12,0%		
			Процент по вкладу, vtc (i)	1,0%		
			Показывает, какой по истечении всего срока будет будущая стоимость серии аннуитетных платежей. <i>(Аннуитетный – серия равновеликих периодических платежей) (FV)</i>	612 226,08	БС(1%;48;-10 000;0;0)	Эксель
				612 226,08	FV = (((1+0,01)^48-1)/0,01)*10 000	Формула
					[2ND] [CLR TVM] 10 000[PMT] 48 [N] 1 [I/Y] [CPT] [FV]	Калькулятор
4	Фонд возмещения	Определить, какую сумму ежемесячно нужно вносить на счет под 1% ежемесячных,	Сумма на счету через 3 года. Стоимость объекта в будущем , через 3 года, продан за эту цену через 3 года (FV)	3 000 000,00		

		чтобы к концу 3 года на счете было 3 000 000 руб.	Ставка дохода, год (I)	12%		
			Ставка дохода, месяц (i)	1%		
			Период вклада (N), года	3		
			Период вклада (N*12), месяцы	36		
			Определить, какую сумму ежемесячно нужно вносить на счет. Сколько стоит объект сегодня. (Какую цену сегодня можно заплатить за объект) (PMT)	69 642,93	ПЛТТ (12%/12; 3*12; 0; -3 000 000; 0)	Эксель
				69 642,93	PMT = (3 000 000*0,01)/((1+0,01)^36-1)	Формула
					[2ND] [CLR TVM] 3 000 000 [FV] 36 [N] 1 [I/Y] [CPT] [PMT]	Калькулятор
	Определения нормы возврата капитала по методу Хоскольда и Инвуда	Ставка доходности на первоначальные инвестиции составляет 20%. Срок оставшейся жизни 10 лет. Инвестору доступно реинвестирование под безрисковую ставку 6,5%, определите норму возврата капитала исходя из метода Хоскольда	Определить норму возврата капитала - ХОСКОЛЬД (безрисковая)	7,41%	Хоскольд = 6,5% / ((1+6,5%)^10-1)	7,4105%
		Ставка доходности на первоначальные инвестиции составляет 20%. Срок оставшейся жизни 10 лет. Инвестору доступно реинвестирование под безрисковую ставку 6,5%, определите норму возврата капитала исходя из метода Инвуда	Определить норму возврата капитала - ИНВУД (инвестиц.)	3,85%	Инвуд = 20% / ((1+20%)^10-1)	3,8523%
5	Взнос на амортизацию единицы	Какими должны быть годовые выплаты по кредиту в 1 000 000 руб., предоставленному на 10 лет при ставке 10% годовых? (Показывает величину будущего аннуитетного платежа, необходимого для полной амортизации (погашения) кредита.)	Доход (рента) получаемый от объекта в конце каждого года (PV)	1 000 000,00		
			Период (N)	10		
			Ставка дохода (ставка дисконтирования), год (I)	10%		
			Какими должны быть годовые выплаты по кредиту (PMT)	162 745,395		Эксель
				162 745,395		Формула
						Калькулятор

					[PV] 10 [N] 10 [I/Y] [CPT] [PMT]	р
6	Текущая стоимость аннуитета (платежа)	Определить величину кредита, если известно, что в его погашение ежегодно выплачивается по 100 000 руб. в течение 5 лет при ставке 15% годовых.	Ежегодные взносы по кредиту (PMT)	100 000,00		
			Период, (на сколько взят кредит) (N)	5		
			Процент по кредиту, год (I)	15,0%		
			Найти сумму взятую в кредит (величину кредита). (PV)	335 215,51	ПС (15%; 5; -100 000; 0 ;0)	Эксель
				335 215,51	= 100 000 * (((1-(1+0,15)^-5) / 0,15))	Формула
					[2ND] [CLR TVM] 100 000 [PMT] 5 [N] 15 [I/Y] [CPT] [PV]	Калькулятор

Задание 1.

- Дом, расположенный на оживленной магистрали сдается в аренду. Месячная арендная плата на 30 тыс.руб. меньше, чем в аналогичных домах на тихих улицах. Годовой ВРМ равен 5.

Определить размер денежной корректировки на местоположение.

Задание 2.

- Стоимость объекта недвижимости 50 млн руб.

ЧОД (чистый операционный доход) 10 млн.руб.

Определить коэффициент капитализации.

Задание 3.

- Стоимость объекта недвижимости 150 000 тыс.руб.

Коэффициент капитализации 0,15.

Определить чистый операционный доход.

Задание 4.

- Определить коэффициент капитализации объекта по следующим данным:

Цена приобретения данного объекта 100 000 т.р.;

Потенциальный валовой доход (ПВД) 30 000 т.р.;

Коэффициент недозагрузки аналогичных объектов составляет 5% от ПВД;

Операционные расходы составляют 10% от действительного валового дохода (ДВД).

Задание 5.

- Рассчитать ставку дохода инвестора на собственный капитал по следующим данным:

Цена приобретения данного объекта недвижимости 100 000 тыс.руб;

ЧОД от владения данным объектом 10 000 т.р.;

Ипотечная постоянная 12,75%;

Коэффициент ипотечной задолженности 0,50

Задание 6.

- Определить сумму неустраняемого функционального износа гостиницы по следующим данным:

месячная арендная плата 2-х местных номеров 40 000 р.;

месячная арендная плата одноместных номеров 35 000 р.;

месячное значение ВРМ составляет 170.

5.1.3 Типовые задания (оценочное средство - Задания) для оценки сформированности компетенции ПК-6:

Возможно использование эмулированного на ПК финансового калькулятора TexasInstruments BA II Plus (программное обеспечение) для решения специальных финансовых задач, таких как расчет временной стоимости денег, процентов по банковскому кредиту, расчета стоимости продажи, оценки эффективности инвестиционных проектов.

Рассчитать рыночную стоимость земельного участка, НЭИ которого заключается в строительстве офисного здания общей площадью 5000 кв.м, арендопригодная площадь 4000 кв.м. Известно, что затраты на строительство составят 400 млн руб. и будут понесены в течение двух лет равными долями, после чего объект будет введен в эксплуатацию. Потенциальный арендный доход для собственника составляет 25000 руб. за кв.м. арендопригодной площади в год (все расходы по эксплуатации и содержанию здания оплачивают имеющиеся арендаторы независимо от общей загрузки), в первый год эксплуатации загрузка составит 70%, а, начиная со следующего, стабилизируется на 90%. Все ценовые показатели сохраняются неизменными. Ставка терминальной капитализации составляет 10%, затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать, ставка дисконтирования операционного периода 16%, инвестиционного периода - 20%. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогнозирования - 3 года, результат округлить до миллионов рублей.

Решение задачи:

Ниже дано несколько вариантов решения, необходимо выбрать правильный вариант решения:

1-й вариант решения:

1 год	2 год	3 год	
- 200 000 000 руб. (1/2 затрат на строительство)	- 200 000 000 руб. (1/2 затрат на строительство)	+70 000 000 руб. (поток доходов от аренды = $25000 * 4000 * 0,7$) + 900 000 000 руб. (доходы от продажи объекта = капитализация доходов = $(25000 * 4000 * 0,9) / 0,1$)	
Коэф.дисконтирования $= 1 / (1 + 0,2)^1 = 0.8333$	Коэф.дисконтирования $= 1 / (1 + 0,2)^2 = 0.6944$	Коэф.дисконтирования $= 1 / ((1 + 0,2)^2 * (1 + 0.16)) = 0.5987$	
- 166 660 000 руб. (текущая стоимость потока = -200 000	- 138 880 000 руб. (текущая стоимость потока = -200 000	+ 580 739 000 руб. (текущая стоимость потока = (900 000	Итого, сумма потоков =

000 * 0,8333)	000 * 0,6944)	000 + 70 000 000) * 0,5987)	рыночной стоимости участка 275 199 000 руб. , т.е. округленно = 275 млн. руб.
---------------	---------------	-----------------------------	---

2-й вариант решения:

1 год	2 год	3 год	
- 200 000 000 руб. (1/2 затрат на строительство)	- 200 000 000 руб. (1/2 затрат на строительство)	+70 000 000 руб. (поток доходов от аренды = 25000*4000*0,7) + 700 000 000 руб. (доходы от продажи объекта = капитализация доходов = (25000*4000*0,7)/0,1)	
Коэф.дисконтирования = $1/(1+0,2)^1 = 0.8333$	Коэф.дисконтирования = $1/(1+0,2)^2 = 0.6944$	Коэф.дисконтирования = $1/((1+0,2)^2 * (1+0.16)) = 0.5987$	
- 166 660 000 руб. (текущая стоимость потока = -200 000 000 * 0,8333)	- 138 880 000 руб. (текущая стоимость потока = -200 000 000 * 0,6944)	+ 460 999 000 руб. (текущая стоимость потока = (700 000 000 + 70 000 000) * 0,5987)	Итого, сумма потоков = рыночной стоимости участка = 155 459 000 руб. т.е. округленно = 155 млн. руб.

3-й вариант решения:

1 год	2 год	3 год	4 год (постпрогноз, при стабилизации доходов, продажа в конце года и очевидно получение аренды за этот год)
- 200 000 000 руб. (1/2 затрат на строительство)	- 200 000 000 руб. (1/2 затрат на строительство)	+70 000 000 руб. (поток доходов от аренды = 25000*4000*0,7)	+90 000 000 руб. (поток доходов от аренды = 25000*4000*0,9 + 900 000 000 руб. (доходы от продажи объекта = капитализация доходов =

			$(25000 * 4000 * 0,9) / 0,1$
Коэф.дисконтирования $= 1 / (1 + 0,2)^1 = 0.8333$	Коэф.дисконтирования $= 1 / (1 + 0,2)^2 = 0.6944$	Коэф.дисконтирования $= 1 / ((1 + 0,2)^2 * (1 + 0.16)) = 0.5987$	Коэф.дисконтирования $= 1 / ((1 + 0,2)^2 * (1 + 0.16)^2) = 0.5161$
- 166 660 000 руб. (текущая стоимость потока = $-200\ 000\ 000 * 0,8333$)	- 138 880 000 руб. (текущая стоимость потока = $-200\ 000\ 000 * 0,6944$)	+ 41 909 000 руб. (текущая стоимость потока = $(70\ 000\ 000) * 0,5987$)	+ 510 939 000 руб. (текущая стоимость потока = $(900\ 000\ 000 + 90\ 000\ 000) * 0,5161$)

Итого, сумма потоков = рыночной стоимости участка = **247 308 000 руб.**, т.е. округленно = **247 млн. руб.**

- Владелец кафе предполагает в течение 6 лет получать ежегодный доход от аренды в сумме 600 тыс. руб. В конце шестого года кафе будет продано за 2500 тыс. руб., расходы по ликвидации составят 5% от продажной цены. Прогнозирование доходов от аренды имеет большую степень вероятности, чем возможность продажи объекта за указанную цену. Различия в уровне риска определяют выбранные аналитиком ставки дисконтирования для дохода от аренды и продажи: 8% и 20% соответственно.

Решение.

- Рассчитаем текущую стоимость потока доходов от аренды:
- Определим текущую стоимость дохода от продажи:
- Рассчитаем сумму доходов:

Меняющаяся конъюнктура рынка, мероприятия собственника по усовершенствованию эксплуатационных характеристик объекта, инфляция и многие другие факторы оказывают существенное влияние на величину ежегодного дохода. Определение текущей стоимости меняющейся суммы потока доходов требует определенных навыков работы с коэффициентами:

- Аренда магазина принесет его владельцу в течение первых трех лет ежегодный доход в размере 750 тыс. руб. В последующие пять лет доход составит 950 тыс. руб. в год. Определите текущую стоимость 10 совокупного дохода, если ставка дисконтирования равна 10%.
Данная задача имеет несколько вариантов решения.

1) Первый вариант решения.

В данном случае текущая стоимость совокупного дохода равна текущей стоимости потока доходов в размере 750 тыс. руб. за первые три года и потока доходов в размере 950 тыс. руб. за последующие пять лет.

1. Рассчитаем текущую стоимость арендных платежей за первые 3 года:
2. Определим текущую стоимость арендной платы за последующие 5 лет:

Фактор текущей стоимости аннуитета в этом случае будет равен разности факторов, соответствующих конечному и начальному периоду возникновения измененной суммы арендной платы по отношению к текущему, т.е. нулевому, периоду. Повышенная аренда поступала с конца третьего по конец восьмого периода, следовательно, в расчетах должны быть использованы факторы из таблицы для трех и восьми периодов соответственно: 2,4869 и 5,3349.

3. Суммарная текущая стоимость арендной платы составит:

$$865,2 + 2705,7 = 4570,8 \text{ (тыс. руб.)}.$$

2) Второй вариант решения.

Текущая стоимость суммарного потока доходов равна разности потока доходов в 950 тыс. руб., полученной за все 8 лет, и несуществующего потока доходов в размере 200 тыс. руб. (950 - 750) за первые три года.

1. Рассчитаем текущую стоимость дохода от аренды исходя из предположения, что все 8 лет она составляла ежегодно 950 тыс. руб.:

2. Рассчитаем текущую стоимость завышенной суммы аренды, которая существовала 3 года:

3. Текущая стоимость арендной платы за 8 лет составляет:

$$5068,2 - 497,4 = 4570,8 \text{ (тыс. руб.)}.$$

3) Третий вариант решения.

Этот вариант решения предполагает, что текущая стоимость совокупного дохода равна сумме дохода в размере 750 тыс. руб. за 8 лет и превышения в размере 200 тыс. руб., достигнутого в последние 5 лет аренды.

1. Рассчитаем текущую стоимость доходов от аренды в 750 тыс. руб. за 8 лет:

2. Рассчитаем текущую стоимость дополнительного дохода от аренды, полученного за последние 5 лет:

3. Текущая стоимость полученной арендной платы:

$$4001,2 + 569,6 = 4470,8 \text{ (тыс. руб.)}.$$

Если полученные результаты имеют некоторые расхождения, то это является следствием округлений, допускаемых при расчетах.

Критерии оценивания (оценочное средство - Задания)

Оценка	Критерии оценивания
превосходно	Задание решено в полном объеме, получен достоверный и полный ответ, дано полное и грамотное обоснование всех рассчитанных показателей
отлично	Задание решено в полном объеме, получен достоверный и полный ответ, дано в целом грамотное обоснование всех рассчитанных показателей
очень хорошо	Имеются несущественные неточности в решении задания и ответе на поставленные вопросы
хорошо	Задание решено, но с заметными ошибками или недочетами
удовлетворительно	Расчеты не произведены либо содержат существенные ошибки
неудовлетворительно	Задание имеет только попытки решения
плохо	Задание полностью не выполнено

5.1.4 Типовые задания (оценочное средство - Кейс-задача) для оценки сформированности компетенции ПК-3.ЭЭ:

- Используя отчеты об оценке реальных объектов недвижимости, провести анализ отчета и оценить методологию оценки недвижимого имущества по следующему алгоритму:

1. Основные факты и выводы.
2. Задание на оценку.
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки.
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.
5. Заявления оценщика.
 - 5.1. Заявление о соответствии.
 - 5.2. Заявление о соблюдении.
6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.
7. Применяемые стандарты оценочной деятельности.
8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
 - 8.1. Описание объекта оценки.
 - 8.2. Описание района местоположения объекта оценки.
9. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.
10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки.
 - 10.1. Описание применения подходов к оценке
 - 10.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке нежилого помещения.
11. Расчет стоимости объекта оценки.
 - 11.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.
 - 11.2. Расчет стоимости доходным подходом.
12. Согласование результатов оценки.
 - 12.1. Описание процедуры согласования.
 - 12.2. Обоснование выбора использования весов.
13. Общее заключение о результатах оценки.
14. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки.
 - 14.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.
 - 14.2. Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы.
 - 14.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения.
15. Приложения:
 - 15.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке.
 - 15.2. Копии источников информации.
 - 15.3. Фотоприложения.
 - 15.4. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.
 - 15.5. Документы, относящиеся к объекту оценки и подтверждающие его правовой статус, количественные параметры и иные, влияющие на стоимость, характеристики.

Краткое описание кейса. Рассмотрим деятельность компании Альфа.

Это компания, которая занимается производством 2 товаров: товара X и товара Y.

Товар X представляет собой более простое изделие, которые частично реализовывалось компанией, частично – использовалось в производстве схожего, но более сложного товара Y.

По итогам 2017 г. **владелец** компании Альфа **принял решение о разграничении бизнеса**, мотивируя это необходимостью повышения эффективности деятельности, диверсификации рисков и использования преимуществ свободного рынка. При этом он **создал новую независимую компанию Бета**:

- компания Альфа продолжила осуществлять производство и реализацию товара X,
- новая компания – Бета –приобрела у компании Альфа производственный комплекс (500 кв.м.) в г. Санкт-Петербург 21.01.2017 г. за 1 000 тыс. руб. и начала производство товара Y

Дополнительно к этому описанию Приложены показатели деятельности компаний Альфа и Бета, информация открытого рынка об указанных товарах.

Показатель	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Выручка от продаж	950 000	1 100 000	1 169 231	1 115 385
<i>Товар X</i>	<i>294 500</i>	<i>308 000</i>	<i>292 308</i>	<i>223 077</i>
<i>Товар Y</i>	<i>655 500</i>	<i>792 000</i>	<i>876 923</i>	<i>892 308</i>
Себестоимость продаж	810 000	946 000	1 017 231	970 385
<i>Товар X</i>	<i>259 200</i>	<i>274 340</i>	<i>264 480</i>	<i>291 115</i>
<i>Товар Y</i>	<i>550 800</i>	<i>671 660</i>	<i>752 751</i>	<i>679 269</i>
Валовая прибыль	140 000	154 000	152 000	145 000
Коммерческие расходы	10 000	14 000	17 000	25 000
Управленческие расходы	30 000	30 000	32 000	32 000
Прибыль от продаж	100 000	110 000	103 000	88 000

Показатель	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Выручка от продаж	340 650	293 653	263 542
<i>Реализация Бета</i>	<i>238 455</i>	<i>226 113</i>	<i>226 646</i>
<i>Реализация другим компаниям</i>	<i>102 195</i>	<i>67 540</i>	<i>36 896</i>
Себестоимость продаж	299 772	258 415	231 917
Валовая прибыль	40 878	35 238	31 625
Коммерческие расходы	4 000	5 000	8 000

Управленческие расходы	32 000	32 000	32 000
Прибыль от продаж	4 878	1 762	8 375

Показатель	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Выручка от продаж	925 000	943 500	952 935
Себестоимость продаж	740 000	754 800	733 760
Валовая прибыль	185 000	188 700	219 175
Коммерческие расходы	25 000	28 700	29 000
Управленческие расходы	34 000	34 000	36 000
Прибыль от продаж	126 000	126 000	154 175

Средняя цена реализации Альфа в адрес Бета	85	87	87
--	----	----	----

Задания:

- Оцените все перечисленные выше действия и характер деятельности по приложенным данным с точки зрения экономической целесообразности для каждой из компаний.
- В случае, если какое-либо действие для одной из компаний экономически нецелесообразно, представьте свою версию расчета возможных убытков и/или упущенной выгоды. Оцените эти действия с точки зрения кредитора компании Альфа.

Что необходимо понять для выполнения задания и отразить это в ответе

- Что такое доходы и расходы, выручка, себестоимость, валовая прибыль, коммерческие и управленческие расходы, прибыль от продаж?
- Что такое постоянные и переменные расходы?
- Что такое убытки и упущенная выгода? Как соотносятся эти понятия?
- Какие внешние и внутренние факторы оказывают влияние на показатель упущенной выгоды?
- Какие фактические финансовые результаты демонстрировали компании в разные моменты времени, какие тенденции прослеживались? Что изменилось, а что осталось неизменным?

5.1.5 Типовые задания (оценочное средство - Кейс-задача) для оценки сформированности компетенции ПК-5:

Ситуационные задания (кейсы):

Задания 7-10.

С использованием информационных ресурсов и их возможностей в целях последующего использования полученной информации для решения ситуационного задания (ресурс Ассоциации «Русское общество оценщиков» (<http://sroroo.ru/evaluators/bank/>) - информационный банк оценщика; онлайн-портал <https://www.ocenchik.ru/> (справочники, нормативы и т.д.); Фонд данных государственной кадастровой оценки – сайт госреестра <https://rosreestr.gov.ru> (Отчеты об определении кадастровой стоимости, отчеты об оценке рыночной стоимости) - по представленной ниже части отчета об оценке недвижимости провести анализ и дать развернутый ответ по правильности применения алгоритмов на определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

После проверки правильности и обоснованности данных необходимо сделать пересчет стоимости объекта обценки применительно к современным (условия пандемии, кризисных моментов в экономики, введенных санкций против РФ) по состоянию на 2022 год.

Задание 7.

Проанализировать доходы и рассчитать потенциальный валовой доход.

Задание 8.

Проанализировать расходы и рассчитать чистый операционный доход.

Задание 9.

Определить коэффициент капитализации.

Задание 10.

Рассчитать рыночную стоимость объекта доходным подходом.

Приложение к заданиям 7-10.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные этапы оценки при данном подходе:

- Оценка **потенциального валового дохода** для первого года, начиная с даты оценки на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется **действительный валовой доход**. В случае с оцениваемым объектом отсутствует недоиспользование сдаваемых площадей. Это объясняется тем, что подземная автостоянка расположена в доме с улучшенной планировкой, находящемся в центральной части города, где практически все жители имеют личные автомобили и нуждаются в парковочных местах.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина **чистого операционного дохода (ЧОД)**.

- Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временный период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет. А также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов используется, если потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Суть его заключается в определении стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) ЧОД в текущую стоимость. Метод дисконтированных денежных потоков более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Метод прямой капитализации, который даёт достаточно точную оценку текущей стоимости объекта в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Оценка недвижимости по её доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от её использования и их текущие выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течении будущих лет, после завершения достройки, реконструкции и сдачи здания в эксплуатацию, т.е. сдачи здания в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Исходя из принципа замещения, мы считаем, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса равен доходу, полученному от эксплуатации объекта, исходя из наилучшего и наиболее эффективного использования.

Стоимость недвижимости можно определить либо методом прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированных потоков денежных средств (ПДС). Причём, метод прямой капитализации применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования ПДС более применим, к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. Следовательно, в нашем случае применим метод прямой капитализации.

Метод капитализации дохода предполагает достаточно точное определение коэффициента капитализации, для вычисления которого необходимо, в свою очередь, определить безрисковую ставку процента. Безрисковая ставка определяется на основании российских показателей по безрисковым операциям. Российские показатели, как правило, берутся исходя из ставок по депозитам банков высокой категории надёжности, например, Сберегательного Банка РФ (аналогичной длительности и размера ссуды).

В данном отчёте использовался метод прямой капитализации, который даёт достаточно точную оценку текущей стоимости объекта в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Процедура включала в себя следующие шаги:

1. Расчёт потенциального валового дохода (ПВД) в ближайший год.
2. Определение возможных потерь от вакансий (простоя) помещений и потерь при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД).
3. Расчёт чистого операционного дохода (ЧОД).
4. Обоснование величины коэффициента капитализации.
5. Определение текущей стоимости недвижимости.

Коэффициент капитализации (Кк) представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость текущей стоимости (ТС) объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации:

$$ТС = ЧОД / Кк$$

Коэффициент капитализации включает доход на капитал и возврат капитала. Доход на капитал – это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учётом фактора времени, риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями. Доход на капитал называют также отдачей. Возврат капитала означает погашение суммы первоначального вложения. Возврат капитала называют возмещением капитала.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

Анализ дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете ПВД обычно используют рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналога, а так же прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников доходов.

Сдачу в аренду площадей следует рассматривать как достаточно устойчивый вид доходной деятельности.

По результатам анализа рынка недвижимости офисных помещений и предложенных к продаже аналогичных объектов недвижимости отобраны аналоги

№ п/п	Аналоги	Ставка арендной платы за квадратный метр	Источник информации
1	Здание отдельно стоящее, площадь 2000 метров, г. Нижний Новгород	100	Еженедельник "Вся недвижимость", №40 (299) от 13-19 октября 2011г.
2	Отапливаемый корпус, площадь 2700 метров, г. Нижний Новгород	220	Еженедельник "Вся недвижимость", №31 (290) от 11-17 августа 2011г.
3	Теплое складское здание, площадь 1647 метров, г. Нижний Новгород	150	Еженедельник "Из рук в руки", №38 (2050) от 11.04.2011г.
4	Производственное помещение, площадью 1500 метров, г. Нижний Новгород	230	Еженедельник "Вся недвижимость", №31 (290) от 11-17 августа 2011г.
5	Теплое, производственное помещение, площадью 450 метров, г. Нижний Новгород	200	Еженедельник "Вся недвижимость", №37 (296) от 22-28 сентября 2011г.

№ п/п	Аналоги	Ставка арендной платы за квадратный метр	Корректировка на уторговывание	Скорректированная ставка арендной платы	Средняя ставка арендной платы, руб.
1	Здание отдельно стоящее, площадь 2000 метров, г. Нижний Новгород	100	0,86	86	154,8
2	Отапливаемый корпус, площадь 2700 метров, г. Нижний Новгород	220	0,86	189,2	

3	Теплое складское здание, площадь 1647 метров, г. Нижний Новгород	150	0,86	129	
4	Производственное помещение, площадью 1500 метров, г. Нижний Новгород	230	0,86	197,8	
5	Теплое, производственное помещение, площадью 450 метров, г. Нижний Новгород	200	0,86	172	

Расчет потенциального валового дохода

$$\text{ПВД} = S * \text{Сап} * 12 \text{ мес.} = 2050,6 \text{ кв. м.} \times 154,8 \text{ руб.} * 12 \text{ мес.} = 3809195$$

Где S — площадь помещения, которые могут быть сданы в аренду, кв. м

Сап – ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в месяц

Расчет действительного валового дохода

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * 0,9 = 3428275$$

Учитывая большие размеры сдаваемых в аренду помещений, предполагается потеря дохода от вакансий и недобора арендной платы в размере 10%, следовательно коэффициент загрузки 0,9.

Анализ расходов

Затраты за коммунальные услуги платятся отдельно по показаниям счетчиков, поэтому их в расходы не включаем.

Налог на имущество рассчитать не предоставляется возможным, так как собственник не предоставил справки по балансовой стоимости здания.

Затраты на работу с арендаторами – данная статья включает в себя расходы на ведение и сохранность договоров аренды, оплату труда сотрудников, работающих с арендаторами. Обычно они составляют 2 % - 5% от ДВД: $5296389 * 0,02 = 68566$

Непредвиденные расходы – обычно закладывается в размере 2 % от ДВД: $5296389 * 0,02 = 68566$

Страховые платежи – страховые платежи принимаем как среднее по тарифам страховых компаний в размере 0,9% от ДВД: $5296389 * 0,009 = 30854$

Отчет о доходах и расходах на основании полученной информации представлен ниже:

Расчет чистого операционного дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	3809195
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	3428275
Расходы на работу с арендаторами, руб.	68566
Непредвиденные расходы, руб.	68566
Страховые платежи, руб.	30854

Чистый операционный доход (ЧОД) , руб.	3260290
--	---------

Определение коэффициента капитализации

Расчет коэффициента капитализации производится по методу суммирования, согласно которого ставка дисконтирования является суммой безрисковой ставки, поправок на риск и низкую ликвидность и т.д.

Обоснование величины коэффициента капитализации для оцениваемого объекта представлено в таблице.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	8,25%
Премия за риск	4%
Премия за инвестиционный менеджмент	3%
Премия за низкую ликвидность	8,25%
Норма возврата	0,013%
Коэффициент капитализации для улучшений (Рул)	0,24 %

1. Безрисковая ставка

Она используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные составляющие процентной ставки. Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страховой риск. Российские показатели берутся исходя из курсов ценных бумаг государственного займа или ставок по депозитам (сравнимой длительности и размера суммы) банков высшей категории надежности. Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестированный капитал с учетом фактора времени (инвестиционного периода).

В качестве безрисковой ставки дохода в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям и векселям), так как считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

1. депозиты Сбербанка РФ и других надежных банков;

Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено. Это связано с небольшим сроком на который принимаются депозиты (один-два года) и с большим риском вложения в данный финансовый инструмент, чем в государственные ценные бумаги. Тем не менее, ставки по депозитам применяются в качестве безрисковых при построении денежных потоков в рублевом выражении и при варьировании ставки дисконтирования от одного прогнозного года к другому.

2. западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран);

Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США. На 1 января 2002 года доходность рассматриваемых облигаций составляла 5,03%. В июне 2002 года данный показатель варьировался в рамках 4,7-4,9%. Средняя доходность казначейских облигаций США за период 1994-2002 г.г. составляет 5,97 %.

3. ставка рефинансирования ЦБ РФ;

Ставка рефинансирования – процентная ставка, используемая Центральным банком при предоставлении кредитов коммерческим банкам (применяется в качестве ориентира стоимости привлечения и размещения средств).

4. государственные облигации РФ.

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами. Наиболее разумными финансовыми инструментами при использовании их в качестве условно безрисковых активов являются валютные облигации РФ. Сроки их размещения более длительные, объем рынка данных ценных бумаг значительно выше, чем соответствующего рынка рублевых облигаций, уровень риска по ним ниже. Валютные облигации РФ представлены на рынке двумя видами: внутренними (Облигации Внутреннего Валютного Займа) и внешними (еврооблигации). Рискованность вложений в ОВВЗ оценивается международными рейтинговыми агентствами как более высокая, чем по еврооблигациям, что обуславливает целесообразность применения именно еврооблигаций в качестве безрискового актива.

Таким образом, на сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, которые можно отнести к безрисковым.

В нашем случае берем ставку рефинансирования ЦБ РФ, что составляет 8,25% в рублях.

(3 мая 2011 года – 25 декабря 2011 года Указание Банка России от 29.04.2011 № 2618-У «О размере ставки рефинансирования Банка России»)

2. Ставка за дополнительный риск

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту. Определение поправки на риск предполагает деление рисков по крайней мере на два вида: систематический и несистематический риски, а также статичный и динамичный риски. На рынке коммерческой недвижимости в целом преобладает систематический риск. Связан этот риск с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примерами этого вида рисков могут служить: появление излишнего числа конкурирующих продуктов, закрытие предприятий, являющихся основными потенциальными потребителями продукта, введение в действие ограничений, связанных с использованием различных нововведений. Несистематический риск – это риск, связанный с конкретным оцениваемым объектом и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые продукты и системы. Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки на статичный риск определяется как размер страховых начислений за полную страховку продукта в страховых компаниях высшей категории надежности плюс премия за риск невыплаты страховки или выплаты ее не в полном объеме. Динамичный риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая или научная конкуренция». Действия или бездействие конкурента на рынке могут также создать условия для потерь, так же, как и для получения дополнительной прибыли. Оценка перечисленных рисков должна приводить к определению соответствующих премий за эти риски. Такое определение проводится экспертно. Средние премии составляют 25 – 35 % номинальной безрисковой ставки ссудного процента. В нашем случае, учитывая довольно невысокие риски, берем 25 % от безрисковой ставки. Таким образом, поправка на риск составит 4,25 %.

Компенсация за риск вложений в недвижимость определяется с учетом различных факторов, при этом под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов или вероятность осуществления прогнозных оценок. Для определения поправки на риск составлена таблица.

Таблица

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамический									X	
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамический								X		
Изменение федерального или местного законодательства	Динамический								X		
Несистематический риск											
Природные и антропогенные ситуации	Статичный				X						
Ускоренный износ объекта	Статичный					X					

Недополучение валовой прибыли	Динамический					X						
Неэффективный менеджмент	Динамический				X							
Криминогенные факторы	Динамический		X									
Финансовые проверки			X									
Неправильное ведение юридической документации		X										
Количество наблюдений		1	2	0	2	2	0	0	2	1	0	
Взвешенный итог		1	4	0	8	10	0	0	8	9	0	
Сумма												40
Количество факторов												10
Средневзвешенное значение												4,0

Поправка на риск вложений в объект недвижимости принимается равной 4,0 %.

3. Компенсация за низкую ликвидность.

Поправка на низкую ликвидность рассчитывается как величина потерь дохода за время, необходимое для продажи объекта, по сравнению с безрисковыми вложениями.

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

где:

П – премия за низкую ликвидность;

Rб - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 0,3%, что соответствует трем месяцам экспонирования объекта.

Время экспозиции подобных объектов 6-12 месяцев. Таким образом, компенсация за низкую ликвидность составит $8,25/12 \cdot 12 = 8,25$

4. Норма возврата капитала.

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (**метод Ринга**): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (**метод Хоскольда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (**метод Инвуда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда, который, по мнению Специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет производится по формуле:

$R_{\text{возвр}}$ - норма возврата капитала;

R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k - срок экономической жизни, принимается равным 25 лет, в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (определено на основании ВСН 58-88 (р))

Норма возврата капитала $0,0825 / (1,0825^{25} - 1) = 0,013$

5. Компенсация за инвестиционный менеджмент.

Чем более рискованны и сложны инвестиции (в отличие от вложения в ГО), тем более компетентного управления они требуют.

Инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, расходы по которому включаются в операционные расходы. Экспертный анализ, основывающийся на результатах консультаций с рядом нижегородских консалтинговых фирм и изучения методической литературы, свидетельствует о том, что типичные ставки за компенсацию инвестиционного менеджмента составляют 3 %.

Стоимость, полученная доходным подходом, составляет: $3260290 / 0,24 = 13584540$ рублей

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная с использованием доходного подхода, без учета стоимости, относящегося к объекту земельного участка, составляет 13584540 (Тринадцать миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот сорок) рублей.

- На основе изучения методов и их применения проанализировать отчет об оценке недвижимого имущества на предмет соответствия указанным методикам. Сделать соответствующее заключение в качестве судебного эксперта-оценщика и оценить возможность использования результатов судебно-оценочной экспертизы в качестве средства доказывания.

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на то что, поскольку практическая реализация положений ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в ряде случаев может быть связана с использованием судебных процедур, то перед судебной экспертизой по соответствующим делам, помимо традиционно решаемых оценочной экспертизой, встают и новые задачи, которые можно классифицировать следующим образом:

- установление «истинного» значения рыночной стоимости объектов оценки различного вида при оспаривании соответствующих отчетов об оценке в судебном порядке в рамках гражданских и арбитражных дел;
- установление размера ущерба, нанесенного третьими лицами с использованием результатов оценки, оформленных надлежащим образом, в рамках гражданских и уголовных дел;
- установление размера ущерба, нанесенного оценщиком в результате использования результатов оценки, полученных с нарушением положений действующего законодательства, а рамках гражданских и уголовных дел;
- установление размера имущественной ответственности оценщика в результате установления надлежащим образом факта нанесения ущерба из-за использования информации отчета об оценке при совершении соответствующей сделки в рамках гражданских дел;
- установления соотношения уровня и размеров ответственности оценщика и его СРО в рамках гражданского судопроизводства при установлении надлежащим образом фактов нанесения ущерба в результате использования информации отчета об оценке при совершении соответствующей сделки;

- формирование доказательственной базы с использованием заключения судебной экспертизы по уголовным, гражданским, арбитражным и административным делам, связанным с оценочной деятельностью;
- иные задачи судебно-оценочной экспертизы, связанной с использованием результатов оценки применительно к совершению сделок (как с материальными объектами, так и с нематериальными активами, представляющими собой объекты интеллектуальной собственности).

Задание 11.

С использованием информационных ресурсов и их возможностей в целях последующего использования полученной информации для решения ситуационного задания (ресурс Ассоциации «Русское общество оценщиков» (<http://sroroo.ru/evaluators/bank/>) - информационный банк оценщика; онлайн-портал <https://www.ocenchik.ru/> (справочники, нормативы и т.д.); Фонд данных государственной кадастровой оценки – сайт госреестра <https://rosreestr.gov.ru> (Отчеты об определении кадастровой стоимости, отчеты об оценке рыночной стоимости) - по представленным данным определить рыночную стоимость объекта недвижимости.

Объектом оценки является торгово-культурный центр общей площадью 31 470,9 кв.м., с кадастровым номером 52:18:0010025:17 расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул.Коминтерна, дом № 105. Функциональное назначение объекта оценки – Торговый центр «Золотая Миля». Фактическое использование – здание торгового центра.

Описание количественных и качественных характеристик

Описание нежилого здания

Наименование объекта	Здание (нежилое)
Назначение	Нежилое здание
Кадастровый номер	52:18:0010025:17
Адрес объекта оценки:	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул.Коминтерна, дом № 105.
Год ввода в эксплуатацию	1981г., 1991г., 2004г., 2006г.
Число этажей надземной части	6
Число этажей подземной части	1
Объемно-планировочное решение	Отдельно стоящее здание
Текущее использование	Торговый Центр
Коммуникации ^[1]	Водопровод, канализация, отопление, электроснабжение, телефон, радио
Износ и устаревания	Общее физическое состояние здания оценивается как хорошее.
Общая площадь, кв.м.	31 470,9

Основная площадь, кв.м.	23 100
Площадь застройки, кв.м.	7 554,3

Прочие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

- Основными факторами, влияющими на формирование стоимости оцениваемого объекта, являются расположение относительно административного района города, площадь здания, физическое состояние, наличие и возможность подключения инженерных коммуникаций.
- Диапазон цен объектов коммерческой недвижимости в г.Н.Новгород составляет от 20 569 руб./кв.м. до 80 000 руб./кв.м.
- Диапазон арендных ставок коммерческой недвижимости в г.Нижнем Новгороде колеблется на торговую недвижимость в ТЦ от 550 до 1500 руб. за кв.м. в месяц
- Диапазон цен продажи земельных участков под застройку объектов коммерческого назначения в г.Н.Новгороде варьируются в широких диапазонах от 2500 руб./кв.м. до 12800 руб./кв.м.

Доходы по Золотой Миле за 20.. год

	Арендопригодная площадь	Доход, руб. в год (без НДС)
Арендопригодная площадь-23100 кв.м		
Площадь занятая «якорными арендаторами» -10724,5 кв.м.		
ООО Галла	2370	21 050 847
ООО Торговая сеть «Вещь»	456,9	3 582 405
ЗАО "Торговый Дом "ЦентрОбувь"	410,4	8 334 863
ИП Лузин П.Д.	474,8	4 423 437
ООО "Неваляшка"	1351,73	7 016 949
ООО «Фирма ТТЦ "Электроника»	907,79	4 569 724
ИП Ширшова Лидия Валерьевна	547,4	3 506 254
ЗАО «РБО»	856	5 287 932
ООО "Спорт Тайм"	782,1	4 177 594

ООО "Успех"	1780	7 074 305
ООО Ресторация Сормово	398,40	1 237 392
ООО «Хилтон Иваново	388,98	3 456 709
Всего- «якорные арендаторы»	10724,5	73 718 411
Арендопригодная площадь (без якорных арендаторов)	12375,5	Ставки аренды в Золотой Миле в 20.. г в среднем составляли от 400 до 3000 руб. за кв.м. в зависимости от площади и условий договора

Расходы по Золотой Миле за 20.. г

Наименование статьи расходов	Руб./год без НДС
Реклама	2 291 970
Техническое обслуживание ОС	1 911 829
Услуги связи	1 046 200
Плата за сетевое оборудование (оптоволокно)	1 037 679
Оплата труда	8 178 234
Налоги на з/плату	2 212 061
Юридические, информационные, консультационные услуги	3 276 402
Использование энергомощности РП на правах пользования	1 498 437
Услуги охраны	7 226 919
Водопотребление	2 414 190
Отопление (собственная котельная)	3 195 268

Электроэнергия	28 550 604
Клининговые услуги	12 390 481
Текущий ремонт	2 263 467
Инвентарь, МБП и хозяйственный расходы	5 704 355
кап.ремонт	13 350 000
Обязательное и добровольное страхование имущества	1 563 923
Программное обеспечение	209 193
Другие	1 839 503
ИТОГО	100 160 715
Налог на имущество	9 058 061
Земельный налог	1 548 743
Итого	110 767 519

Расчет чистого операционного дохода для нежилого здания

	Наименование показателя/наименование объекта	Ед. измер.	Значение параметра
1	Арендопригодная площадь	кв.м.	
2	Площадь занятая «якорными арендаторами»	Кв.м.	
3	Потенциальный валовый доход от «якорных арендаторов», без НДС	Руб./год	
4	Потенциальный валовый доход от «якорных арендаторов», с НДС	Руб./год	
5	Арендопригодная площадь без учета «якорных арендаторов»	Кв.м.	
6	Годовая арендная плата для помещений	руб./кв.м.	

7	Потенциальный валовый доход по арендопригодной площади без учета «якорных арендаторов»	Руб.	
8	Корректировка на недозагрузку и неплатежи (-9%)	Руб.	
9	Действительный валовый доход (стр.4+7-12)	Руб	
10	Расходы, с НДС	Руб.	
11	Чистый операционный доход ЧОД (стр.9-10)	Руб.	

Задание 12.

С использованием информационных ресурсов и их возможностей в целях последующего использования полученной информации для решения ситуационного задания (ресурс Ассоциации «Русское общество оценщиков» (<http://srroo.ru/evaluators/bank/>) - информационный банк оценщика; онлайн-портал <https://www.ocenchik.ru/> (справочники, нормативы и т.д.); Фонд данных государственной кадастровой оценки – сайт госреестра <https://rosreestr.gov.ru> (Отчеты об определении кадастровой стоимости, отчеты об оценке рыночной стоимости) - по представленным данным определить рыночную стоимость объекта оценки - применительно к современным (условия пандемии, кризисных моментов в экономики, введенных санкций против РФ) по состоянию на 2022 год. (В качестве объекта оценки самостоятельно выбираем водное судно (теплоход, катер, паром и т.д.)

Применять сложившийся *Метод сравнения продаж*.

1. Метод сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

2. Определение стоимости судна методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и выбор достоверной информации для анализа;
- определение подходящих единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

3. В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

4. При проведении сравнительного анализа в качестве единицы сравнения применяются стоимости:

1) для универсальных грузовых судов:

- тонны грузоподъемности,
- тонны дедвейта,
- единицы измерения регистровой вместимости,
- тонны полного водоизмещения,
- всего судна;

2) для специализированных судов:

- единицы грузоподъемности (контейнеровместимости, пассажировместимости и т.д.),
- тонны полного водоизмещения,
- всего судна;

3) для буксиров, ледоколов, служебно-вспомогательных, судов технического флота и самоходных плавучих технических средств:

- единицы производительности,
- тонны водоизмещения,
- единицы мощности главной энергетической установки,
- всего судна.

5. К элементам сравнения относят характеристики судов и сделок, которые вызывают изменение цен на судно. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- 1) состав передаваемых прав собственности;
- 2) условия финансирования сделки купли-продажи;
- 3) условия продажи;
- 4) время продажи;
- 5) место постройки судна;
- 6) технические характеристики;
- 7) эксплуатационные характеристики;
- 8) экономические характеристики;
- 9) характер текущего использования и возможности его изменения;
- 10) компоненты стоимости, не связанные с самим судном.

6. Корректировки цен продажи сравнимых объектов производятся в следующем порядке:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4), которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к судну (5-10), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

7. Для выполнения корректировок применяются количественные и (или) качественные методики.

8. Окончательное решение о величине стоимости, определенной методом сравнения продаж,

принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

[1] На основании технического паспорта здания

5.1.6 Типовые задания (оценочное средство - Кейс-задача) для оценки сформированности компетенции ПК-6:

Ситуационные задания (кейсы):

- Провести анализ и ответить на вопросы по следующему направлению – методическое обеспечение проведения экспертизы части отчета об оценке недвижимости

РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ДЕЙСТВИЙ ЭКСПЕРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ

АНАЛИЗ РЫНКА

1. В отчете об оценке выполнен анализ рынка объекта оценки – приведен рынок земельных участков. Рассмотрены основные тенденции данного сегмента рынка, изучены и приведены фундаментальные ценообразующие факторы, проанализировано их влияние на стоимость участка. Анализ выполнен в полном объеме, эксперт согласен с приведенными оценщиком основными тенденциями, основными ценообразующими факторами и их влиянием на стоимость.

● Затратный подход

1. Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода не производился. Отказ от применения затратного подхода обоснован.

● Сравнительный подход

1. В рамках сравнительного подхода Оценщик применял метод сравнения продаж (предложений к продажам) на основании анализа цен предложений к продаже объектов, сходных с объектом оценки, существующих на дату проведения оценки взятых из открытых и доступных на дату оценки источников информации. Выбор применяемого метода оценки обоснован.
2. Информация по объектам аналогам проверяема в полной мере. Выбранные объекты аналоги не относятся к аналогам с экстремальными значениями удельных ценовых показателей. Информация по объектам аналогам подтверждается копиями справок, полученных от агентства недвижимости «34market». Исследования, проведенные Экспертом, показали, что данное агентство недвижимости имеет значительный практический опыт работы с недвижимостью и оказания профессиональных риэлтерских и брокерских услуг, что дает основание доверять информации, полученной от указанной компании.
3. Для расчета корректировок, учитывающих отличия объекта аналога от объекта оценки применяются расчетные методы, экспертные мнения специалистов.
4. Применяемые методы и расчеты в рамках сравнительного подхода соответствуют требованиям действующего законодательства.
5. Все расчеты выполнены Оценщиком верно, полностью воспроизводятся и приводят к идентичному результату.
6. Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках реализации сравнительного подхода, соответствует рыночным данным.
7. Информация, используемая Оценщиком в расчетах, соответствует принципам существенности, обоснованности, достаточности, однозначности и проверяемости.

● Доходный подход

1. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода не производился по причине отказа от применения доходного подхода. Отказ от применения доходного подхода обоснован.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

1. В экспертируемом отчете согласование результатов не проводилось. В качестве итоговой величины стоимости признан результат сравнительного подхода.

V. ВЫВОДЫ ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Отчет соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и стандартов Ассоциации СРО «НКСО».

Выбор оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода обоснован.

Затратный и доходный подходы не применяются, отказ от применения затратного и доходного подходов обоснован.

Расчеты стоимости объекта оценки, соответствуют описанным в отчете методам и приведены в Отчете в полном объеме и позволяют проверить полученный результат. Расчет выполнен без ошибок и пропусков.

Допущения, использованные оценщиком в отчете, обоснованы. Вся использованная в расчетах рыночная информация указана в Отчете, имеет ссылки на источник и/или содержится в Приложении к Отчету.

Эксперт согласен с приведенной оценщиком информацией в отношении объекта оценки и его окружения, сведения, приведенные в отчете соответствуют рыночным данным. Информация, используемая оценщиком при проведении оценки удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в отчете об оценке, подтверждена.

Эксперт: _____ /Я.В. Большева /

Эксперт: _____ /Д.Ю. Малкина/

РЕШЕНИЕ ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА:

Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Рыночная стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в отчете об оценке, подтверждена.

Утверждаю:

_____ /Я.В.Большева/

Руководитель региональной экспертной группы на территории Волгоградской области Экспертного совета Ассоциации СРО «Нижегородское объединение Оценщик-Про»

Заверяю:

Региональный представитель _____/Д.Ю.Малкина/
Ассоциации саморегулируемой организации «Нижегородское объединение Оценщик-Про» на
территории Волгоградской области

VI. Используемые материалы:

1. Документы, представленные заказчиком экспертизы:

- Отчет № ОН-584/9 от 25.02.2016 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 10729 кв.м, кадастровый номер: 34:34:010015:15, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Шкирятова, 33».

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок её проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 года №328.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

«Положение об Экспертном Совете Ассоциации саморегулируемой

- Проанализировать Заключение эксперта об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка, необходимо, с учетом требований законодательства, методических материалов, методологии и сопутствующих разъяснений ответить на следующие вопросы:

Задание 2. Насколько полно и обоснованно использованы нормативная документация и информационные источники.

Задание 3. Как проведен Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта исследования.

Задание 4. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Как проведен выбор метода оценки?

Задание 5. Насколько обоснованно проведено определение рыночной стоимости объекта исследования в рамках сравнительного подхода?

Задание 6. Насколько верно и обоснованно рассчитаны показатели корректировок по объектам-аналогам?

Задание 7. Как проведено окончательное определение рыночной стоимости объекта исследования методом сравнения продаж?

Приложение для Заданий 2-7 размещено на базе ресурсов электронного курса «Оценочная экспертиза» (<https://e-learning.unn.ru/course/view.php?id=6194>).

Критерии оценивания (оценочное средство - Кейс-задача)

Оценка	Критерии оценивания
превосходно	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответы и выводы логичны и обоснованы, обучающийся показывает глубокое знание основного и дополнительного материала
отлично	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответы и выводы логичны и обоснованы, обучающийся показывает глубокое знание основного материала
очень хорошо	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответы и выводы логичны и обоснованы, обучающийся показывает глубокое знание материала, допущено неточности не-принципиального характера
хорошо	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответы и выводы в целом обоснованы, допущены неточности не-принципиального характера в решении задания, ответах и выводах
удовлетворительно	Задание выполнено не в полном объеме (решено более 50% поставленных задач), ответы и выводы поверхностные, но в целом раскрывают содержание основного материала
неудовлетворительно	Задание выполнено не в полном объеме (решено менее 50% поставленных задач), студент дает неверные ответы и формулирует необоснованные выводы, демонстрирует незнание основных терминов, методик и алгоритмов
плохо	Задание не выполнено, студент демонстрирует полное незнание материала

5.1.7 Типовые задания (оценочное средство - Собеседование) для оценки сформированности компетенции ПК-3.ЭЭ:

Задачи и социально-экономические функции оценочной деятельности.

Техническое регулирование и стандартизация в РФ.

Законодательство РФ о регулировании оценочной деятельности.

Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.

Цели оценки и виды стоимости.

Требования к отчету об оценке.

Определение кадастровой стоимости.

Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.

Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков.

Оценочная экспертиза в системе экономических экспертиз.

Понятие судебно-оценочной экспертизы, ее классифицирующие признаки.

Предмет и объект судебно-оценочной экспертизы.

Судебно-оценочная экспертиза как средство доказывания.

Процесс формирования теории судебно-оценочной экспертизы.

Классификация судебно-оценочных экспертиз.

Особенности назначения судебно-оценочной экспертизы в уголовном, административном, гражданском и арбитражном судопроизводстве.

Структура и содержание специальных знаний экспертов оценщиков.

Специальные экономические знания экспертов-оценщиков.

Виды оценочных экспертиз.

Оценка бизнеса.

Оценка предприятия.

Оценка недвижимости.

Оценка незавершенного строительства.

Оценка земельных участков.

Оценка ущерба от пожара (залива).

Оценка ценных бумаг.

Оценка транспорта.

Оценка объектов интеллектуальной собственности.

Методология оценки недвижимого имущества и экспертиза отчета.

Применение доходного подхода при оценке недвижимости.

Применение сравнительного подхода при оценке недвижимости.

Применение затратного подхода при оценке недвижимости.

Экспертиза отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Особенности этапов проведения судебно-оценочной экспертизы.

Особенности использования результатов судебно-оценочной экспертизы в качестве средства доказывания.

Задачи судебно-оценочной экспертизы.

Задачи оценочной экспертизы в перспективе развития оценочной деятельности на современном этапе.

5.1.8 Типовые задания (оценочное средство - Собеседование) для оценки сформированности компетенции ПК-5:

Исторические аспекты развития оценочной деятельности в РФ.

Международный опыт организации оценочной деятельности.

Задачи и социально-экономические функции оценочной деятельности.

Техническое регулирование и стандартизация в РФ.

Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.

Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.

Оценочная экспертиза в системе экономических экспертиз.

Предмет и объект судебно-оценочной экспертизы.

Судебно-оценочная экспертиза как средство доказывания.

Особенности назначения судебно-оценочной экспертизы в уголовном, административном, гражданском и арбитражном судопроизводстве.

Структура и содержание специальных знаний экспертов оценщиков.

Специальные экономические знания экспертов-оценщиков.

Виды оценочных экспертиз.

Оценка бизнеса.

Оценка предприятия.

Оценка недвижимости.

Оценка незавершенного строительства.

Оценка земельных участков.

Оценка ущерба от пожара (залива).

Оценка ценных бумаг.

Оценка транспорта.

Оценка объектов интеллектуальной собственности.

Методология оценки недвижимого имущества и экспертиза отчета.

Применение доходного подхода при оценке недвижимости.

Применение сравнительного подхода при оценке недвижимости.

Применение затратного подхода при оценке недвижимости.

Экспертиза отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Особенности использования результатов судебно-оценочной экспертизы в качестве средства доказывания.

Задачи оценочной экспертизы в перспективе развития оценочной деятельности на современном этапе.

5.1.9 Типовые задания (оценочное средство - Собеседование) для оценки сформированности компетенции ПК-6:

Требования к отчету об оценке.

Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.

Судебно-оценочная экспертиза как средство доказывания.

Особенности назначения судебно-оценочной экспертизы в уголовном, административном, гражданском и арбитражном судопроизводстве.

Применение доходного подхода при оценке недвижимости.

Применение сравнительного подхода при оценке недвижимости.

Применение затратного подхода при оценке недвижимости.

Экспертиза отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Заключение судебного эксперта-оценщика, его процессуальная оценка.

Особенности использования результатов судебно-оценочной экспертизы в качестве средства доказывания.

Критерии оценивания (оценочное средство - Собеседование)

Оценка	Критерии оценивания
превосходно	Обучающийся идеально владеет материалом и демонстрирует наличие актуальных дополнительных знаний по поставленным вопросам, аргументация собственной позиции

Оценка	Критерии оценивания
отлично	Высокий уровень подготовки, знание основного материала по вопросу, наличие собственных рассуждений
очень хорошо	Знание основного материала по вопросу с несущественными неточностями в изложении материала и/или ответах на дополнительные вопросы
хорошо	В целом хорошая подготовка с заметными ошибками или недочетами
удовлетворительно	Минимально достаточный уровень подготовки
неудовлетворительно	Подготовка недостаточная и требует дополнительного изучения материала
плохо	Обучающийся не знает/не дает ответа на поставленный вопрос

5.1.10 Типовые задания (оценочное средство - Тест) для оценки сформированности компетенции ПК-3.ЭЭ:

Если в договоре на оценку вид стоимости не указан, то в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, должен быть установлен следующий вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Действительная стоимость.

Разумная стоимость.

Реальная стоимость.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если:

В судебном порядке не установлено иное.

Экспертом не установлено иное.

Нотариусом не установлено иное.

Заказчиком не установлено иное.

Укажите верное утверждение в отношении рыночной стоимости.

Рыночная стоимость - это точное условие предполагаемой сделки.

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена отчуждения объекта оценки.

Рыночная стоимость - это затраты на создание объекта.

Рыночная стоимость - это нормативная стоимость объекта оценки.

В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, итоговая величина рыночной или иной стоимости, указанная в отчете об оценке, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если иное не установлено:

В судебном порядке.

Экспертом.

Нотариусом.
Заказчиком.

В рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки. В этом случае результаты применения методов оценки:
Должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.
Должны быть согласованы при выведении итоговой величины стоимости объекта оценки.
Должны быть проанализированы с целью определения наиболее уместного метода, отвечающего целям и задачам оценки.
Должны быть проанализированы с целью определения наиболее уместного метода, отражающего основные стоимостные факторы и специфику объекта оценки.

Какие виды стоимости НЕ используются при осуществлении оценочной деятельности:

Рыночная стоимость.
Инвестиционная стоимость.
Ликвидационная стоимость.
Утилизационная стоимость.

Результатом оценки является:

Рыночная цена сделки с объектом оценки.
Итоговая величина стоимости объекта оценки.
Наиболее вероятная цена объекта оценки, по которой он должен быть продан на рынке.
Цена сделки с объектом оценки.

В каком случае итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки?

При использовании методов оценки и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения трех методов к оценке.
При использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.)
При использовании методов оценки и согласования (обобщения) наиболее адекватных результатов, полученных в рамках применения различных методов к оценке.
При использовании подходов к оценке и согласования (обобщения) наиболее адекватных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Что является методом оценки?

Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Набор процедур, позволяющий выявить существенные факторы стоимости и определить детерминанты спроса и предложения для объекта оценки.
Совокупность подходов оценки, объединенных общей методологией.
Согласованная процедура применения различных подходов к оценке, целью которых является определение итоговой величины стоимости.

На чем основана совокупность методов оценки стоимости объекта оценки в доходном подходе?

На определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
На прогнозировании ожидаемых дисконтирований по объекту оценки.
На определении будущих расходов от использования объекта оценки.
На расчете доходов от продажи объекта оценки на дату оценки.

В каком случае итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки?

При использовании методов оценки и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения трех методов к оценке.
При использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
При использовании методов оценки и согласования (обобщения) наиболее адекватных результатов, полученных в рамках применения различных методов к оценке.
При использовании подходов к оценке и согласования (обобщения) наиболее адекватных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

На чем основана совокупность методов оценки стоимости объекта оценки в затратном подходе?

На затратах, необходимых на создание объекта оценки с корректировкой на стоимость строительства и величину накопленного износа
На затратах, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом амортизации и текущих ремонтов.
На будущих расходах от использования объекта оценки.
На затратах, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

На чем основана совокупность методов оценки стоимости объекта оценки в доходном подходе?

На определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
На прогнозировании ожидаемых дисконтирований по объекту оценки.
На определении будущих расходов от использования объекта оценки.
На расчете доходов от продажи объекта оценки на дату оценки.

Чистый операционный доход (ЧОД) – это:

действительный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

потенциальный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

сумма операционных расходов и действительного валового дохода

разница между валовым доходом от приносящей доход недвижимости и операционными расходами и расходами на замещение.

Ставка дисконтирования - это:

процентная ставка, используемая для приведения прогнозируемых денежных потоков (доходов и расходов) к заданному моменту времени
процентная ставка, характеризующая требуемую инвестором доходность при инвестировании в объекты и проекты.
требуемая норма (ставка) доходности
норма отдачи на вложенный капитал.

Норма возврата капитала (норма возврата) – величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта. При ее расчете НЕ используется:

- метод Ринга
- метод Хоскольда
- метод Инвуда
- метод Белла

Какие единицы сравнения могут использоваться при оценке земельного участка?

- Цена за 1 кв.м.
- Цена за 1 га.
- Цена за 1 лот.
- Все перечисленное.

Должны ли быть проверены на соответствие рыночным данным, приведенным в анализе рынка, экспертные мнения при обосновании корректировок при применении сравнительного подхода?

- Да.
- Только, если они существенно влияют на стоимость.
- Нет.
- Ничего из перечисленного.

5.1.11 Типовые задания (оценочное средство - Тест) для оценки сформированности компетенции ПК-5:

- В соответствии с законодательством Российской Федерации субъект оценочной деятельности должен:
 - Быть юридическим лицом.
 - Быть членом Национального совета по оценочной деятельности.
 - Иметь стаж работы в области оценочной деятельности.
 - Являться членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

Под оценочной деятельностью понимается:

- Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление цены объекта оценки.
- Деятельность объектов оценки, направленная на установление рыночной или иной стоимости.
- Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки специальной стоимости.
- Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации являются:

- Юридические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков.
- Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства.
- Физические лица, получившие высшее образование в области оценки собственности или дополнительное профессиональное образование.
- Юридические лица, имеющие в штате не менее двух оценщиков.

В соответствии со [статьей 5](#) Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" характеристикой объекта оценки является:

Материальный характер.

Возможность получения дохода.

Возможность участия в гражданском обороте.

Идентификация в качестве составной части имущественного комплекса предприятия.

Основанием для проведения оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, НЕ является:

Устная договоренность между оценщиком и заказчиком.

Договор, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Решение уполномоченного органа.

Определение суда, арбитражного суда, третейского суда.

Субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации являются:

Физические лица.

Индивидуальные предприниматели.

Юридические лица.

Саморегулируемые организации оценщиков.

Целью оценки является:

Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Определение вида стоимости.

Определение задания на оценку.

Принятие управленческого решения.

Укажите верное утверждение в отношении рыночной стоимости.

Рыночная стоимость - это точное условие предполагаемой сделки.

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена отчуждения объекта оценки.

Рыночная стоимость - это затраты на создание объекта.

Рыночная стоимость - это нормативная стоимость объекта оценки.

Что признается объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки?

Объект, аналогичный объекту оценки по структуре капитала и составу собственников/акционеров.

Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект, аналогичный объекту оценки по ценовым, факторным, структурным, капитальным и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект, сходный объекту оценки по множеству факторов стоимости, влияющих на его спрос, предложение и ценообразование.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация:

О величине инвестированного капитала объектов-аналогов.

О ценах и характеристиках объектов-аналогов.

О будущих выгодах от эксплуатации объекта оценки.

Для анализа доходов и расходов по единицам сравнения, использованным для корректировки цен объектов-аналогов.

Износ и устаревания – потеря объектом его стоимости вследствие снижения полезности. К ним можно отнести:

Физический износ

Функциональное устаревание

Внешнее (экономическое) устаревание

Совокупный износ (общий износ, накопленный износ)

В соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, итоговая величина рыночной или иной стоимости, указанная в отчете об оценке, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если иное не установлено:

В судебном порядке.

Суждением эксперта.

Документом, заверенным нотариусом.

Согласованием Заказчика и Исполнителя.

Определяя использование объекта оценки в целях определения наиболее эффективного его использования, какой должна быть его стоимость?

будет наибольшей

будет наименьшей.

стоимость на основе доходов будет выше затрат на его создание.

стоимость будет соответствовать инвестиционной.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом:

Правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Международных стандартов оценки.

Европейских стандартов оценки.

Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

5.1.12 Типовые задания (оценочное средство - Тест) для оценки сформированности компетенции ПК-6:

Если в договоре на оценку вид стоимости не указан, то в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, должен быть установлен следующий вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Действительная стоимость.

Разумная стоимость.

Реальная стоимость.

В какой валюте должна быть выражена итоговая величина стоимости?

В валюте местонахождения объекта оценки, заказчика или страны предполагаемого использования результатов оценки.

В валюте, которая определена договором на проведение оценки.

В валюте Российской Федерации (в рублях).

В валюте Российской Федерации (в рублях) и в валютном эквиваленте.

По итогам проведения оценки составляется:

Отчет об определении стоимости.

Экспертное заключение.

Заключение об оценке.

Отчет об оценке.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

Существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности.

Гласности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности.

Существенности, обоснованности, однозначности, диспозитивности, достаточности.

Гласности, обоснованности, однозначности, диспозитивности, достаточности.

Каким образом определяется вид стоимости объекта оценки, подлежащий оценке?

В отчете об оценке в зависимости от результатов расчетов наиболее вероятной цены.

В установке заказчика оценщику.

Оценщиком в отчете об оценке после анализа объекта оценки и основных факторов стоимости.

В задании на оценку.

Оценщиком в зависимости от методов оценки, возможных к применению.

В своей деятельности и при составлении отчета об оценке специалист оценщик должен придерживаться следующих принципов:

Существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности.

Гласности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности.

Существенности, обоснованности, однозначности, диспозитивности, достаточности.

Гласности, обоснованности, однозначности, диспозитивности, достаточности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом:

Правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Международных стандартов оценки.

Европейских стандартов оценки.

Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Критерии оценивания (оценочное средство - Тест)

Оценка	Критерии оценивания
зачтено	правильных ответов - 60% и более
не зачтено	правильных ответов - менее 60%

5.2. Описание шкал оценивания результатов обучения по дисциплине при промежуточной аттестации

Шкала оценивания сформированности компетенций

Уровень сформированности компетенций	плохо	неудовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	очень хорошо	отлично	превосходно
	не зачтено		зачтено				

(индикатор достижения)							
<u>Знания</u>	Отсутствие знаний теоретического материала. Невозможность оценить полноту знаний вследствие отказа обучающегося от ответа	Уровень знаний ниже минимальных требований. Имели место грубые ошибки	Минимально допустимый уровень знаний. Допущено много негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько несущественных ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Ошибок нет.	Уровень знаний в объеме, превышающем программу подготовки.
<u>Умения</u>	Отсутствие минимальных умений. Невозможность оценить наличие умений вследствие отказа обучающегося от ответа	При решении стандартных задач не продемонстрированы основные умения. Имели место грубые ошибки	Продemonстрированы основные умения. Решены типовые задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания, но не в полном объеме	Продemonстрированы все основные умения. Решены все основные задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания в полном объеме, но некоторые с недочетами	Продemonстрированы все основные умения. Решены все основные задачи. Выполнены все задания в полном объеме, но некоторые с недочетами.	Продemonстрированы все основные умения. Решены все основные задачи с отдельными несущественными недочетами, выполнены все задания в полном объеме	Продemonстрированы все основные умения. Решены все основные задачи. Выполнены все задания, в полном объеме без недочетов
<u>Навыки</u>	Отсутствие базовых навыков. Невозможность оценить наличие навыков вследствие отказа обучающегося от ответа	При решении стандартных задач не продемонстрированы базовые навыки. Имели место грубые ошибки	Имеется минимальный набор навыков для решения стандартных задач с некоторыми недочетами	Продemonстрированы базовые навыки при решении стандартных задач с некоторыми недочетами	Продemonстрированы базовые навыки при решении стандартных задач без ошибок и недочетов	Продemonстрированы навыки при решении нестандартных задач без ошибок и недочетов	Продemonстрирован творческий подход к решению нестандартных задач

Шкала оценивания при промежуточной аттестации

Оценка		Уровень подготовки
зачтено	превосходно	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «превосходно», продемонстрированы знания, умения, владения по соответствующим компетенциям на уровне выше предусмотренного программой
	отлично	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «отлично».
	очень хорошо	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «очень хорошо»

	хорошо	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «хорошо».
	удовлетворительно	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «удовлетворительно», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «удовлетворительно»
не зачтено	неудовлетворительно	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «неудовлетворительно».
	плохо	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «плохо»

5.3 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения на промежуточной аттестации с указанием критериев их оценивания:

5.3.1 Типовые задания (оценочное средство - Тест) для оценки сформированности компетенции ПК-3.ЭЭ

Если в договоре на оценку вид стоимости не указан, то в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, должен быть установлен следующий вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Действительная стоимость.

Разумная стоимость.

Реальная стоимость.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если:

В судебном порядке не установлено иное.

Экспертом не установлено иное.

Нотариусом не установлено иное.

Заказчиком не установлено иное.

Укажите верное утверждение в отношении рыночной стоимости.

Рыночная стоимость - это точное условие предполагаемой сделки.

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена отчуждения объекта оценки.

Рыночная стоимость - это затраты на создание объекта.

Рыночная стоимость - это нормативная стоимость объекта оценки.

В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, итоговая величина рыночной или иной стоимости, указанная в отчете об оценке, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если иное не установлено:

В судебном порядке.

Экспертом.

Нотариусом.

Заказчиком.

В рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки. В этом случае результаты применения методов оценки:

Должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Должны быть согласованы при выведении итоговой величины стоимости объекта оценки.

Должны быть проанализированы с целью определения наиболее уместного метода, отвечающего целям и задачам оценки.

Должны быть проанализированы с целью определения наиболее уместного метода, отражающего основные стоимостные факторы и специфику объекта оценки.

Какие виды стоимости НЕ используются при осуществлении оценочной деятельности:

Рыночная стоимость.

Инвестиционная стоимость.

Ликвидационная стоимость.

Утилизационная стоимость.

Результатом оценки является:

Рыночная цена сделки с объектом оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Наиболее вероятная цена объекта оценки, по которой он должен быть продан на рынке.

Цена сделки с объектом оценки.

В каком случае итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки?

При использовании методов оценки и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения трех методов к оценке.

При использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.)

При использовании методов оценки и согласования (обобщения) наиболее адекватных результатов, полученных в рамках применения различных методов к оценке.

При использовании подходов к оценке и согласования (обобщения) наиболее адекватных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Что является методом оценки?

Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Набор процедур, позволяющий выявить существенные факторы стоимости и определить детерминанты спроса и предложения для объекта оценки.

Совокупность подходов оценки, объединенных общей методологией.

Согласованная процедура применения различных подходов к оценке, целью которых является определение итоговой величины стоимости.

На чем основана совокупность методов оценки стоимости объекта оценки в доходном подходе?

На определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

На прогнозировании ожидаемых дисконтированных по объекту оценки.

На определении будущих расходов от использования объекта оценки.

На расчете доходов от продажи объекта оценки на дату оценки.

В каком случае итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки?

При использовании методов оценки и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения трех методов к оценке.

При использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

При использовании методов оценки и согласования (обобщения) наиболее адекватных результатов, полученных в рамках применения различных методов к оценке.

При использовании подходов к оценке и согласования (обобщения) наиболее адекватных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

На чем основана совокупность методов оценки стоимости объекта оценки в затратном подходе?

На затратах, необходимых на создание объекта оценки с корректировкой на стоимость строительства и величину накопленного износа

На затратах, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом амортизации и текущих ремонтов.

На будущих расходах от использования объекта оценки.

На затратах, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

На чем основана совокупность методов оценки стоимости объекта оценки в доходном подходе?

На определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

На прогнозировании ожидаемых дисконтированных по объекту оценки.

На определении будущих расходов от использования объекта оценки.

На расчете доходов от продажи объекта оценки на дату оценки.

Чистый операционный доход (ЧОД) – это:

действительный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

потенциальный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

сумма операционных расходов и действительного валового дохода

разница между валовым доходом от приносящей доход недвижимости и операционными расходами и расходами на замещение.

Ставка дисконтирования - это:

процентная ставка, используемая для приведения прогнозируемых денежных потоков (доходов и расходов) к заданному моменту времени

процентная ставка, характеризующая требуемую инвестором доходность при инвестировании в объекты и проекты.

требуемая норма (ставка) доходности

норма отдачи на вложенный капитал.

Норма возврата капитала (норма возврата) – величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта. При ее расчете НЕ используется:

метод Ринга
метод Хоскольда
метод Инвуда
метод Белла

Какие единицы сравнения могут использоваться при оценке земельного участка?

Цена за 1 кв.м.
Цена за 1 га.
Цена за 1 лот.
Все перечисленное.

Должны ли быть проверены на соответствие рыночным данным, приведенным в анализе рынка, экспертные мнения при обосновании корректировок при применении сравнительного подхода?

Да.
Только, если они существенно влияют на стоимость.
Нет.
Ничего из перечисленного.

5.3.2 Типовые задания (оценочное средство - Тест) для оценки сформированности компетенции ПК-5

В соответствии с законодательством Российской Федерации субъект оценочной деятельности должен:

Быть юридическим лицом.
Быть членом Национального совета по оценочной деятельности.
Иметь стаж работы в области оценочной деятельности.
Являться членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

Под оценочной деятельностью понимается:

Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление цены объекта оценки.
Деятельность объектов оценки, направленная на установление рыночной или иной стоимости.
Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки специальной стоимости.
Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации являются:

Юридические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков.
Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства.
Физические лица, получившие высшее образование в области оценки собственности или дополнительное профессиональное образование.
Юридические лица, имеющие в штате не менее двух оценщиков.

В соответствии со [статьей 5](#) Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" характеристикой объекта оценки является:

Материальный характер.
Возможность получения дохода.
Возможность участия в гражданском обороте.

Идентификация в качестве составной части имущественного комплекса предприятия.

Основанием для проведения оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, НЕ является:

Устная договоренность между оценщиком и заказчиком.

Договор, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Решение уполномоченного органа.

Определение суда, арбитражного суда, третейского суда.

Субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации являются:

Физические лица.

Индивидуальные предприниматели.

Юридические лица.

Саморегулируемые организации оценщиков.

Целью оценки является:

Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Определение вида стоимости.

Определение задания на оценку.

Принятие управленческого решения.

Укажите верное утверждение в отношении рыночной стоимости.

Рыночная стоимость - это точное условие предполагаемой сделки.

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена отчуждения объекта оценки.

Рыночная стоимость - это затраты на создание объекта.

Рыночная стоимость - это нормативная стоимость объекта оценки.

Что признается объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки?

Объект, аналогичный объекту оценки по структуре капитала и составу собственников/акционеров.

Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект, аналогичный объекту оценки по ценовым, факторным, структурным, капитальным и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект, сходный объекту оценки по множеству факторов стоимости, влияющих на его спрос, предложение и ценообразование.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация:

О величине инвестированного капитала объектов-аналогов.

О ценах и характеристиках объектов-аналогов.

О будущих выгодах от эксплуатации объекта оценки.

Для анализа доходов и расходов по единицам сравнения, использованным для корректировки цен объектов-аналогов.

Износ и устаревания – потеря объектом его стоимости вследствие снижения полезности. К ним можно отнести:

Физический износ

Функциональное устаревание

Внешнее (экономическое) устаревание

Совокупный износ (общий износ, накопленный износ)

В соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, итоговая величина рыночной или иной стоимости, указанная в отчете об оценке, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если иное не установлено:

В судебном порядке.

Суждением эксперта.

Документом, заверенным нотариусом.

Согласованием Заказчика и Исполнителя.

Определяя использование объекта оценки в целях определения наиболее эффективного его использования, какой должна быть его стоимость?

будет наибольшей

будет наименьшей.

стоимость на основе доходов будет выше затрат на его создание.

стоимость будет соответствовать инвестиционной.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом:

Правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Международных стандартов оценки.

Европейских стандартов оценки.

Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

5.3.3 Типовые задания (оценочное средство - Тест) для оценки сформированности компетенции ПК-6

Если в договоре на оценку вид стоимости не указан, то в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, должен быть установлен следующий вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Действительная стоимость.

Разумная стоимость.

Реальная стоимость.

В какой валюте должна быть выражена итоговая величина стоимости?

В валюте местонахождения объекта оценки, заказчика или страны предполагаемого использования результатов оценки.

В валюте, которая определена договором на проведение оценки.

В валюте Российской Федерации (в рублях).

В валюте Российской Федерации (в рублях) и в валютном эквиваленте.

По итогам проведения оценки составляется:

Отчет об определении стоимости.

Экспертное заключение.

Заключение об оценке.

Отчет об оценке.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

Существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности.

Гласности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности.

Существенности, обоснованности, однозначности, диспозитивности, достаточности.

Гласности, обоснованности, однозначности, диспозитивности, достаточности.

Каким образом определяется вид стоимости объекта оценки, подлежащий оценке?

В отчете об оценке в зависимости от результатов расчетов наиболее вероятной цены.

В установке заказчика оценщику.

Оценщиком в отчете об оценке после анализа объекта оценки и основных факторов стоимости.

В задании на оценку.

Оценщиком в зависимости от методов оценки, возможных к применению.

В своей деятельности и при составлении отчета об оценке специалист оценщик должен придерживаться следующих принципов:

Существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности.

Гласности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности.

Существенности, обоснованности, однозначности, диспозитивности, достаточности.

Гласности, обоснованности, однозначности, диспозитивности, достаточности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом:

Правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Международных стандартов оценки.

Европейских стандартов оценки.

Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Критерии оценивания (оценочное средство - Тест)

Оценка	Критерии оценивания
зачтено	правильных ответов - 60% и более
не зачтено	правильных ответов - менее 60%

5.3.4 Типовые задания (оценочное средство - Задания) для оценки сформированности компетенции ПК-3.ЭЭ

- Определить и обосновать коэффициент капитализации

Расчет коэффициента капитализации производится по методу суммирования, согласно которого ставка дисконтирования является суммой безрисковой ставки, поправок на риск и низкую ликвидность и т.д.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	8,25%

Премия за риск	4%
Премия за инвестиционный менеджмент	3%
Премия за низкую ликвидность	8,25%
Норма возврата	0,013%
Коэффициент капитализации для улучшений (Рул)	0,24 %

- Дом, расположенный на оживленной магистрали сдается в аренду. Месячная арендная плата на 30 тыс.руб. меньше, чем в аналогичных домах на тихих улицах. Годовой ВРМ равен 5.

Определить размер денежной корректировки на местоположение.

- Стоимость объекта недвижимости 50 млн руб.

ЧОД (чистый операционный доход) 10 млн.руб.

Определить коэффициент капитализации.

- Стоимость объекта недвижимости 150 000 тыс.руб.

Коэффициент капитализации 0,15.

Определить чистый операционный доход.

- Определить коэффициент капитализации объекта по следующим данным:

Цена приобретения данного объекта 100 000 т.р.;

Потенциальный валовой доход (ПВД) 30 000 т.р.;

Коэффициент недозагрузки аналогичных объектов составляет 5% от ПВД;

Операционные расходы составляют 10% от действительного валового дохода (ДВД).

- Рассчитать ставку дохода инвестора на собственный капитал по следующим данным:

Цена приобретения данного объекта недвижимости 100 000 тыс.руб;

ЧОД от владения данным объектом 10 000 т.р.;

Ипотечная постоянная 12,75%;

Коэффициент ипотечной задолженности 0,50

- Определить сумму неустраняемого функционального износа гостиницы по следующим данным:

месячная арендная плата 2-х местных номеров 40 000 р.;

месячная арендная плата одноместных номеров 35 000 р.;

месячное значение ВРМ составляет 170.

- Для покупки объекта недвижимости получен ипотечный кредит 1 млн.руб. на 25 лет под 12% годовых на условиях ежемесячных платежей. Собственные средства инвестора составляют 250 тыс.руб. Ставка дохода на собственный капитал 15%.

Определить ЧОД объекта.

Задача 15 Необходимо определить рыночную стоимость объекта недвижимости, эксплуатация которого приносит потенциальный валовой доход (ПВД) в размере 10 000 т.р.

Имеется достоверная информация о недавно проданных аналогах:

Аналоги	Цена продажи	ПВД
1	82 000	16 500
2	97 000	17 500
3	63 000	13 500

- Определить рыночную стоимость торгового комплекса, эксплуатация которого приносит ЧОД в размере 120 000 \$ в год.

Информация по аналогам:

Аналог 1. Цена продажи 740 000\$ ЧОД 90 000\$

Аналог 2. Цена продажи 980 000\$ ЧОД 105 000\$

Аналог 3. Цена продажи 1 245 000\$ ЧОД 109 000\$

Варианты ответов:

а) 1 369 863\$ б) 1 138 520\$ в) 1 120 448 \$

- Определить рыночную стоимость объекта недвижимости по следующим данным:

ЧОД от эксплуатации данного объекта 850 100 руб;

Прогнозируется продажа данного объекта через 5 лет за 50% от его первоначальной цены; Ставка дохода инвестора 12%

- Определить рыночную стоимость объекта недвижимости по условию задачи, если цена продажи увеличится на 25% по сравнению с первоначальной.

- Определите среднее значение (арифметическая простая) коэффициента капитализации для открытых автостоянок, используя следующую информацию:

Объект	Месячная арендная плата, за 1 м/ место,\$	Годовая сумма операционных расходов,\$	Цена продажи,\$
Стоянка № 1 на 50 м/мест	30	4 000	80 000
Стоянка № 2 на 80 м/мест	25	6 000	90 900
Стоянка № 3 на 60 м/ мест	20	3 600	50 000

Средняя загрузка автостоянок составляет 2/3

- Земельный участок под зданием оценивается в 100 000 руб.

Ставка дохода инвестора для аналогичных объектов недвижимости (здание + земля) составляет 15%.

Срок службы здания 10 лет. Возврат инвестиций должен производиться равными выплатами. ЧОД от эксплуатации данного объекта составляет 85 000 руб.

Определить рыночную стоимость здания.

5.3.5 Типовые задания (оценочное средство - Задания) для оценки сформированности компетенции ПК-5

Задание 1.

- Дом, расположенный на оживленной магистрали сдается в аренду. Месячная арендная плата на 30 тыс.руб. меньше, чем в аналогичных домах на тихих улицах. Годовой ВРМ равен 5.

Определить размер денежной корректировки на местоположение.

Задание 2.

- Стоимость объекта недвижимости 50 млн руб.

ЧОД (чистый операционный доход) 10 млн.руб.

Определить коэффициент капитализации.

Задание 3.

- Стоимость объекта недвижимости 150 000 тыс.руб.

Коэффициент капитализации 0,15.

Определить чистый операционный доход.

Задание 4.

- Определить коэффициент капитализации объекта по следующим данным:

Цена приобретения данного объекта 100 000 т.р.;

Потенциальный валовой доход (ПВД) 30 000 т.р.;

Коэффициент недозагрузки аналогичных объектов составляет 5% от ПВД;

Операционные расходы составляют 10% от действительного валового дохода (ДВД).

Задание 5.

- Рассчитать ставку дохода инвестора на собственный капитал по следующим данным:

Цена приобретения данного объекта недвижимости 100 000 тыс.руб;

ЧОД от владения данным объектом 10 000 т.р.;

Ипотечная постоянная 12,75%;

Коэффициент ипотечной задолженности 0,50

Задание 6.

- Определить сумму неустраняемого функционального износа гостиницы по следующим данным:

месячная арендная плата 2-х местных номеров 40 000 р.;

месячная арендная плата одноместных номеров 35 000 р.;

месячное значение ВРМ составляет 170.

5.3.6 Типовые задания (оценочное средство - Задания) для оценки сформированности компетенции ПК-6

Рассчитать рыночную стоимость земельного участка, НЭИ которого заключается в строительстве офисного здания общей площадью 5000 кв.м, арендопригодная площадь 4000 кв.м. Известно, что затраты на строительство составят 400 млн руб. и будут понесены в течение двух лет равными долями,

после чего объект будет введен в эксплуатацию. Потенциальный арендный доход для собственника составляет 25000 руб. за кв.м. арендопригодной площади в год (все расходы по эксплуатации и содержанию здания оплачивают имеющиеся арендаторы независимо от общей загрузки), в первый год эксплуатации загрузка составит 70%, а, начиная со следующего, стабилизируется на 90%. Все ценовые показатели сохраняются неизменными. Ставка терминальной капитализации составляет 10%, затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать, ставка дисконтирования операционного периода 16%, инвестиционного периода - 20%. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогнозирования - 3 года, результат округлить до миллионов рублей.

Решение задачи:

Ниже дано несколько вариантов решения, необходимо выбрать правильный вариант решения:

1-й вариант решения:

1 год	2 год	3 год	
- 200 000 000 руб. (1/2 затрат на строительство)	- 200 000 000 руб. (1/2 затрат на строительство)	+70 000 000 руб. (поток доходов от аренды = $25000 * 4000 * 0,7$) + 900 000 000 руб. (доходы от продажи объекта = капитализация доходов = $(25000 * 4000 * 0,9) / 0,1$)	
Коэф.дисконтирования $= 1 / (1 + 0,2)^1 = 0.8333$	Коэф.дисконтирования $= 1 / (1 + 0,2)^2 = 0.6944$	Коэф.дисконтирования $= 1 / ((1 + 0,2)^2 * (1 + 0.16)) = 0.5987$	
- 166 660 000 руб. (текущая стоимость потока = $-200 000 000 * 0,8333$)	- 138 880 000 руб. (текущая стоимость потока = $-200 000 000 * 0,6944$)	+ 580 739 000 руб. (текущая стоимость потока = $(900 000 000 + 70 000 000) * 0,5987$)	Итого, сумма потоков = рыночной стоимости участка = 275 199 000 руб. , т.е. округленно = 275 млн. руб.

2-й вариант решения:

1 год	2 год	3 год	
- 200 000 000 руб. (1/2 затрат на	- 200 000 000 руб. (1/2 затрат на	+70 000 000 руб. (поток доходов от аренды =	

строительство)	строительство)	25000*4000*0,7) + 700 000 000 руб. (доходы от продажи объекта = капитализация доходов = (25000*4000*0,7)/0,1)	
Коэф.дисконтирования = $1/(1+0,2)^1 = 0.8333$	Коэф.дисконтирования = $1/(1+0,2)^2 = 0.6944$	Коэф.дисконтирования = $1/((1+0,2)^2 * (1+0.16)) = 0.5987$	
- 166 660 000 руб. (текущая стоимость потока = -200 000 000 * 0,8333)	- 138 880 000 руб. (текущая стоимость потока = -200 000 000 * 0,6944)	+ 460 999 000 руб. (текущая стоимость потока = (700 000 000 + 70 000 000) * 0,5987)	Итого, сумма потоков = рыночной стоимости участка = 155 459 000 руб. , т.е. округленно = 155 млн. руб.

3-й вариант решения:

1 год	2 год	3 год	4 год (постпрогноз, при стабилизации доходов, продажа в конце года и очевидно получение аренды за этот год)
- 200 000 000 руб. (1/2 затрат на строительство)	- 200 000 000 руб. (1/2 затрат на строительство)	+ 70 000 000 руб. (поток доходов от аренды = 25000*4000*0,7)	+ 90 000 000 руб. (поток доходов от аренды = 25000*4000*0,9 + 900 000 000 руб. (доходы от продажи объекта = капитализация доходов = (25000*4000*0,9)/0,1)
Коэф.дисконтирования = $1/(1+0,2)^1 = 0.8333$	Коэф.дисконтирования = $1/(1+0,2)^2 = 0.6944$	Коэф.дисконтирования = $1/((1+0,2)^2 * (1+0.16)) = 0.5987$	Коэф.дисконтирования = $1/((1+0,2)^2 * (1+0.16)^2) = 0.5161$

- 166 660 000 руб. (текущая стоимость потока = -200 000 000 * 0,8333)	- 138 880 000 руб. (текущая стоимость потока = -200 000 000 * 0,6944)	+ 41 909 000 руб. (текущая стоимость потока = (70 000 000) * 0,5987)	+ 510 939 000 руб. (текущая стоимость потока = (900 000 000 + 90 000 000) * 0,5161)
--	--	---	--

Итого, сумма потоков = рыночной стоимости участка = **247 308 000 руб.**, т.е. округленно = **247 млн. руб.**

- Владелец кафе предполагает в течение 6 лет получать ежегодный доход от аренды в сумме 600 тыс. руб. В конце шестого года кафе будет продано за 2500 тыс. руб., расходы по ликвидации составят 5% от продажной цены. Прогнозирование доходов от аренды имеет большую степень вероятности, чем возможность продажи объекта за указанную цену. Различия в уровне риска определяют выбранные аналитиком ставки дисконтирования для дохода от аренды и продажи: 8% и 20% соответственно.

Решение.

- Рассчитаем текущую стоимость потока доходов от аренды:
- Определим текущую стоимость дохода от продажи:
- Рассчитаем сумму доходов:

Меняющаяся конъюнктура рынка, мероприятия собственника по усовершенствованию эксплуатационных характеристик объекта, инфляция и многие другие факторы оказывают существенное влияние на величину ежегодного дохода. Определение текущей стоимости меняющейся суммы потока доходов требует определенных навыков работы с коэффициентами:

- Аренда магазина принесет его владельцу в течение первых трех лет ежегодный доход в размере 750 тыс. руб. В последующие пять лет доход составит 950 тыс. руб. в год. Определите текущую стоимость 10 совокупного дохода, если ставка дисконтирования равна 10%.
Данная задача имеет несколько вариантов решения.

1) Первый вариант решения.

В данном случае текущая стоимость совокупного дохода равна текущей стоимости потока доходов в размере 750 тыс. руб. за первые три года и потока доходов в размере 950 тыс. руб. за последующие пять лет.

1. Рассчитаем текущую стоимость арендных платежей за первые 3 года:
2. Определим текущую стоимость арендной платы за последующие 5 лет:

Фактор текущей стоимости аннуитета в этом случае будет равен разности факторов, соответствующих конечному и начальному периоду возникновения измененной суммы арендной платы по отношению к текущему, т.е. нулевому, периоду. Повышенная аренда поступала с конца третьего по конец восьмого периода, следовательно, в расчетах должны быть использованы факторы из таблицы для трех и восьми периодов соответственно: 2,4869 и 5,3349.

3. Суммарная текущая стоимость арендной платы составит:
 $865,2 + 2705,7 = 4570,8$ (тыс. руб.).

2) Второй вариант решения.

Текущая стоимость суммарного потока доходов равна разности потока доходов в 950 тыс. руб., полученной за все 8 лет, и несуществующего потока доходов в размере 200 тыс. руб. (950 - 750) за первые три года.

1. Рассчитаем текущую стоимость дохода от аренды исходя из предположения, что все 8 лет она составляла ежегодно 950 тыс. руб.:

2. Рассчитаем текущую стоимость завышенной суммы аренды, которая существовала 3 года:

3. Текущая стоимость арендной платы за 8 лет составляет:
 $5068,2 - 497,4 = 4570,8$ (тыс. руб.).

3) Третий вариант решения.

Этот вариант решения предполагает, что текущая стоимость совокупного дохода равна сумме дохода в размере 750 тыс. руб. за 8 лет и превышения в размере 200 тыс. руб., достигнутого в последние 5 лет аренды.

1. Рассчитаем текущую стоимость доходов от аренды в 750 тыс. руб. за 8 лет:

2. Рассчитаем текущую стоимость дополнительного дохода от аренды, полученного за последние 5 лет:

3. Текущая стоимость полученной арендной платы:

$4001,2 + 569,6 = 4470,8$ (тыс. руб.). *Если полученные результаты имеют некоторые расхождения, то это является следствием округлений, допускаемых при расчетах.*

Критерии оценивания (оценочное средство - Задания)

Оценка	Критерии оценивания
зачтено	Задание решено, получен ответ, дано в целом грамотное обоснование всех рассчитанных показателей, могут быть несущественные ошибки и неточности в решении задания и ответе на поставленные вопросы.
не зачтено	Расчеты не произведены либо содержат существенные ошибки, имеются только попытки решения, либо задание полностью не выполнено

6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)

Основная литература:

1. Пылаева А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие / А. В. Пылаева. - 3-е изд. ; испр. и доп. - Москва : Юрайт, 2023. - 196 с. - (Профессиональное образование). - ISBN 978-5-534-14560-1. - Текст : электронный // ЭБС "Юрайт"., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=848496&idb=0>.

2. Основы оценочной деятельности / Кацман В.Е., Косорукова И.В., Харитонов С.В., Шуклина М.А. - Москва : Синергия, 2019., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=664442&idb=0>.

3. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса + приложение : учебник / Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - 2-е изд. ; пер. и доп. - Москва : Юрайт, 2023. - 373 с. - (Высшее образование). - ISBN 978-5-534-01446-4. - Текст : электронный // ЭБС "Юрайт"., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=844083&idb=0>.

4. Борисова Л. В. Оценка интеллектуальной собственности : учебное пособие / Борисова Л.

В., Димитрова Л. А., Персиянова Г. Е. - Ростов-на-Дону : Донской ГТУ, 2021. - 59 с. - Книга из коллекции Донской ГТУ - Экономика и менеджмент. - ISBN 978-5-7890-1888-0., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=803940&idb=0>.

5. Федотова Марина Алексеевна. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности : Учебник / Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации; Федеральный институт сертификации и оценки интеллектуальной собственности и бизнеса; Ригал Консалтинг. - 2-е изд. - Москва : ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2020. - 359 с. - ВО - Бакалавриат. - ISBN 978-5-16-015466-4. - ISBN 978-5-16-107934-8., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=629835&idb=0>.

Дополнительная литература:

1. Прорвич Владимир Антонович. Судебно-оценочная экспертиза. Правовые, организационные и научно-методические основы : Учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям 030502 "Судебная экспертиза", 030500 "Юриспруденция"; Учебное пособие / Московский университет Министерства внутренних дел Российской Федерации им. В.Я. Кикотя. - 2-е изд. - Москва : Издательство "ЮНИТИ-ДАНА", 2017. - 399 с. - ВО - Бакалавриат. - ISBN 978-5-238-01527-9., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=593370&idb=0>.

2. Прорвич Владимир Антонович. Основы судебно-оценочной экспертизы : Учебное пособие / Московский университет Министерства внутренних дел Российской Федерации им. В.Я. Кикотя. - Москва : ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2018. - 199 с. - Профессиональное образование. - ISBN 978-5-16-107389-6., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=626775&idb=0>.

3. Мокров Г.Г. Евразийский экономический союз: оценка таможенной стоимости : монография / Мокров Г.Г. - Москва : Проспект, 2022. - 544 с. - ISBN 978-5-392-36059-8., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=839305&idb=0>.

4. Новичкова О. В. Оценка стоимости бизнеса : учебное пособие / Новичкова О. В., Тагирова О. А. - Пенза : ПГАУ, 2020. - 200 с. - Библиогр.: доступна в карточке книги, на сайте ЭБС Лань. - Книга из коллекции ПГАУ - Экономика и менеджмент., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=754510&idb=0>.

5. Прорвич Владимир Антонович. Стандартизация оценки недвижимого имущества : Монография / Московский университет Министерства внутренних дел Российской Федерации им. В.Я. Кикотя. - Москва : ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2018. - 604 с. - Дополнительное профессиональное образование. - ISBN 978-5-16-107390-2., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=626776&idb=0>.

6. Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (постатейный) / А.Н. Борисов. - Москва : Юстицинформ, 2015., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=649941&idb=0>.

7. Комментарий к Федеральному Закону от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (постатейный) / Борисов А.Н. - Москва : Юстицинформ, 2017., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=657952&idb=0>.

Программное обеспечение и Интернет-ресурсы (в соответствии с содержанием дисциплины):

Лицензионное программное обеспечение:

1. ПО «Windows 7 ProSP1»
2. ПО «WindowsXPProSP3»
3. ПО «MSOfficePro 2007»
4. ПО «Office Standard 2016 MAK HYRRK-6NMM3-MG2H8-GJ7V9-8QKY2 MAK 0/50»
5. ПО «Kasperskyendpointsecurity»
6. 1С6Бухгалтерия. Базовая версия

1. Правовая система ГАРАНТ. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.garant.ru>
2. Правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
3. Электронно-библиотечная система Издательства «Лань»: <http://e.lanbook.com> .
4. Электронно-библиотечная система «Znaniy» <http://www.znaniy.com/>
5. Электронно-библиотечная система «Юрайт»: <http://biblio-online.ru>
6. Электронно-библиотечная система «Консультант студента»: <http://www.studentlibrary.ru/>
7. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации - <http://docs.cntd.ru>
8. Ресурс Ассоциации «Русское общество оценщиков» (<http://srroo.ru/evaluators/bank/>) – СПО оценщиков (Единый государственный ре-естр саморегулируемых организаций оценщиков № 0003) – информационный банк оценщика;
9. Ресурсы онлайн-портала <https://www.ocenchik.ru/> (справочники, нормативы, Он-лайн оценка квартиры, автотранспорта, калькулятор физического износа);
10. Фонд данных государственной кадастровой оценки – сайт госреестра <https://rosreestr.gov.ru> (Отчеты об определении кадастровой стоимости, отчеты об оценке рыночной стоимости).

7. Материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)

Учебные аудитории для проведения учебных занятий, предусмотренных образовательной программой, оснащены мультимедийным оборудованием (проектор, экран), техническими средствами обучения, компьютерами.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечены доступом в электронную информационно-образовательную среду.

Программа составлена в соответствии с требованиями ОС ННГУ по направлению подготовки/специальности 40.05.03 - Судебная экспертиза.

Автор(ы): Соловьев Олег Демьянович, кандидат юридических наук, доцент.

Заведующий кафедрой: Юматов Василий Алексеевич, кандидат юридических наук.

Программа одобрена на заседании методической комиссии от 15.01.2024 г., протокол № 3.