АПОО

«Техникум экономики и предпринимательства»

ПМ 05. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ПРАКТИКУМ

г.Тамбов

Учебное пособие рекомендовано в качестве основного учебного материала студентам, получающим среднее специальное образование в заочной форме посредством ДОТ.

ПМ 05. Определение стоимости недвижимого имущества.– Тамбов: типография ТЭП. —20 с. Идентификатор публикации: tep-e-ocenka-praktikum-2014-01

Подготовлено научно—редакционным коллективом техникума экономики и предпринимательства:

Руководитель проекта	Никольская Н.Н.
Выпускающий редактор	Удалова Т.В.
Составитель учебного материала	Баранова Н.В.
Верстка	Удалова Т.В.

Вы можете оставить свои замечания по данному курсу на сайте http://elearning.ttep.su/feedback , или сообщить нашему ответственному сотруднику в г.Тамбове по тел. +7(4752)48-20-32

http://elearning.ttep.su

Практическая работа №1.

Задание №1

Объектом оценки является трехэтажное с антресолью нежилое здание, общая площадь 17141,4м2 (в т.ч. основная площадь 15385,9м2). Кадастровый номер: 68:29:0202003:0023:20128/А/125, 1972 г.п., используется в производственных целях.

Проклассифицируйте объект оценки в соответствии с изученной типологией (тема 1.2, вопрос 2).

Задание №2

Имеются три юридически разрешенные, физически возможные и экономически целесообразные стратегии застройки:

1. торговый центр;
2. офисное здание;
3. ресторан.

Определите наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного при условии, что каждая стратегия застройки характеризуется следующим образом:

Наименование характеристики	Торговый центр	Офисное здание	Ресторан
Кол-во единиц площади ($м^2$)	4000	4000	4000
Вероятная арендная плата за 1 $м^2$ (руб.)	200	280	270
Потери от недоиспользования и неполучения платежей (% от потенциального валового дохода)	20	23	18
Эксплуатационные операционные расходы (руб. от действительного дохода)	200000	230000	270000
Резерв на замещение в год (руб.)	40000	35000	30000
Стоимость застройки с учетом прибыли застройщика (руб.)	600000	680000	800000
Коэффициент капитализации для зданий	0,25	0,23	0,28
Коэффициент капитализации для земли	0,20	0,20	0,20

Для решения задачи предлагается следующая расчетная таблица:

№ п/п	Показатель	Торговый центр	Офисное здание	Гостиница
1	Кол-во единиц площади ($м^2$)			
2	Вероятная арендная плата за 1 $м^2$ (руб.)			
3	Потенциальный валовой доход			
4	Потери от недоиспользования и неполучения платежей (% от потенциального валового дохода)			
5	Эффективный валовой доход (руб.)			
6	Эксплуатационные операционные расходы (руб. от действительного дохода)			
7	Резерв на замещение в год (руб.)			

8	Чистый операционный доход в год (руб.)			
9	Стоимость застройки с учетом прибыли застройщика (руб.)			
10	Коэффициент капитализации для зданий			
11	Доход, относящийся к улучшениям (руб.)			
12	Доход, относящийся к земле (руб.)			
13	Коэффициент капитализации для земли			
14	Расчетная стоимость земельного участка (руб.)			

Ответ: _____

ПРИМЕР.

Имеются три юридически разрешенные, физически возможные и экономически целесообразные стратегии застройки:

1. торговый центр;
2. офисное здание;
3. гостиница.

Определите наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного при условии, что каждая стратегия застройки характеризуется следующим образом:

Наименование характеристики	Торговый центр	Офисное здание	Гостиница
Кол-во единиц площади ($м^2$)	2000	2000	2000
Вероятная арендная плата за 1 $м^2$ (руб.)	240	300	350
Потери от недоиспользования и неполучения платежей (% от потенциального валового дохода)	20	25	30
Эксплутационные операционные расходы (руб. от действительного дохода)	200000	220000	260000
Резерв на замещение в год (руб.)	30000	35000	40000
Стоимость застройки с учетом прибыли застройщика (руб.)	400000	454000	500000
Коэффициент капитализации для зданий	0,25	0,23	0,27
Коэффициент капитализации для земли	0,19	0,19	0,19

Для решения задачи предлагается следующая расчетная таблица:

РЕШЕНИЕ:

№ п/п	Показатель	Торговый центр	Офисное здание	Гостиница
1	Кол-во единиц площади ($м^2$)	2000	2000	2000
2	Вероятная арендная плата за 1 $м^2$ (руб.)	240	300	350
3	Потенциальный валовой доход [(01) х (02)]	2000*240= 480000	2000*300= 600000	2000*350= 700000
4	Потери от недоиспользования и неполучения платежей (% от потенциального валового дохода)	20	25	30
5	Эффективный валовой доход (руб.) [(03) - (03*04/100)]	480000-(480000*20/100)= 384000	600000-(600000*25/100)= 450000	700000-(700000*30/100)= 490000
6	Эксплутационные операционные расходы (руб. от действительного дохода)	200000	220000	260000
7	Резерв на замещение в год (руб.)	30000	35000	40000
8	Чистый операционный доход в год (руб.)[(05)-(06)-(07)]	384000-200000-30000=154000	450000-220000-35000=195000	490000-260000-40000=190000
9	Стоимость застройки с учетом прибыли застройщика (руб.)	400000	454000	500000
10	Коэффициент капитализации для зданий	0,25	0,23	0,27
11	Доход, относящийся к улучшениям (руб.) [(09)*(010)]	400000*0,25= 100000	454000*0,23= 104420	500000*0,27= 135000
12	Доход, относящийся к земле (руб.) [(08)-(11)]	154000-100000= 54000	195000-104420= 90580	190000-135000= 55000
13	Коэффициент капитализации для земли	0,19	0,19	0,19
14	Расчетная стоимость земельного участка (руб.) [(12)/(13)]	54000/0,19= 284211	90580/0,19= **476737**	55000/0,19= 289474

Ответ: наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка будет строительство на нем офисного здания, т.к. в этом случае стоимость земельного участка будет максимальной

Практическая работа №2.

Задание №1

На основе ПРИЛОЖЕНИЯ 1 составьте заявление, договор оказания услуг по оценке имущества (Вашей квартиры, частного дома). Недостающие реквизиты заполнить самостоятельно.

Задание №2

На основе ПРИЛОЖЕНИЯ 2 составьте техническое задание на оценку имущества (Вашей квартиры, частного дома). Недостающие реквизиты заполнить самостоятельно.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОГОВОР № ___
оказания услуг по оценке имущества

г. Тамбов «__»_____ 200_ г.

Закрытое акционерное общество «Аудиторская фирма "_____", в лице генерального директора (Фамилия, Имя, Отчество), действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое «Оценщик», с одной стороны, и физическое лицо (Фамилия, Имя, Отчество), паспорт №_____, выдан (кем, когда) и физическое лицо (Фамилия, Имя, Отчество), паспорт №_____, выдан (кем, когда), зарегистрированные по адресу: г. _____, ул. _____, д. ____, кв. ___ , в дальнейшем именуемые "Заказчик", с другой стороны, заключили Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Основанием для заключения настоящего договора является письменная заявка Заказчика на проведение оценочных работ от (число, месяц, год), которая является неотъемлемой частью настоящего договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязательства выполнить в соответствии с заявкой Заказчика комплекс услуг, по выполнению оценочных работ.

2.2. Вид объекта оценки: _____

2.3. Вид определяемой стоимости: _____

2.4. Перечень объектов оценки приведен в приложении к настоящему договору №1.

Подробное описание объекта оценки находится в задании на оценку, которое подшиваются к отчету и являются неотъемлемыми его частями.

2.5. Отчет о _____ стоимости имущества оформляется Оценщиком в письменном виде, в повествовательной форме.

Предоставление услуг осуществляется в соответствии со «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. №519 и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-фз «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Оценщик обязуется:

3.1.1. В согласованные сроки выполнить оценку имущества согласно заявке Заказчика, подготовить и передать отчет об оценке.

3.1.2. Своевременно и надлежащим образом уведомлять Заказчика об отказе от настоящего Договора и иных обязательствах, вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта оценки.

3.1.3. Обеспечивать сохранность документов, получаемых от Заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки.

3.2. Оценщик имеет право:

3.2.1. На своевременную и надлежащую оплату по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от Заказчика оказания необходимого содействия в проведении оценки, в т.ч. предоставления всей необходимой информации и документации, устранения

обстоятельств, препятствующих надлежащему исполнению настоящего Договора.

3.2.3. Привлекать по мере необходимости к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов.

3.2.4. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если Заказчик нарушил условия Договора, не обеспечил предоставление необходимой информацией об объекте оценки, либо не обеспечил соответствующие Договору условия работы.

3.3. Заказчик обязуется:

3.3.1. Предоставить всю необходимую документацию (информацию), которая необходима для выполнения Оценщиком условий настоящего Договора.

3.3.2. Своевременно и надлежащим образом уведомлять Оценщика об отказе от настоящего Договора и иных обстоятельствах, влияющих на исполнение настоящего Договора.

3.3.3. Обеспечить Оценщику условия для беспрепятственного исполнения им своих обязательств по настоящему Договору (доступ на объекты для осмотра, экспертизы, получения информации (документации), необходимой, по мнению Оценщика, для проведения оценки в государственных и местных органах или у иных лиц, а также иное содействие).

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Требовать своевременного исполнения заказа.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением заказа, не вмешиваясь в область строго профессиональной компетенции Оценщика.

3.5. Стороны обязуются:

3.5.1. Не разглашать конфиденциальную информацию друг о друге, ставшую им известной в связи с выполнением настоящего Договора до момента, когда указанная информация станет общедоступной.

4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стоимость услуг по настоящему Договору определяется в соответствии с действующими расценками на момент заключения договора.

4.1.1. Скидка _____ % от стоимости договора _____

4.1.2. Надбавка _____ % за сложность и (или) срочность работы.

4.2. Суммарная стоимость услуг по настоящему Договору составляет

_____ (*сумма прописью*) рублей
без НДС

4.3. Оплата производится Заказчиком путем наличного или безналичного перечисления всей суммы Договора на счет Исполнителя в течение 5 банковских дней после подписания акта сдачи-приемки отчета по оценке имущества.

4.4. По поручению заказчика оплата может быть произведена третьим лицом.

4.5. Оценщик передает Заказчику __ экземпляр (а) отчета при условии 100% оплаты по настоящему Договору.

4.6. В случае неоплаты исполнения услуг Оценщика в предусмотренные договором сроки, с заказчика взимается пеня в размере 0,_% от суммы договора, либо 0,_% от неоплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки.

4.7. Договорная цена действительна только для данного Договора и не может служить прецедентом в дальнейшем.

4.8. В случае расторжения договора по взаимному согласию сторон до начала выполнения работ, указанных в п. 2 настоящего договора Заказчику возвращается ___% уплаченной от суммы.

4.9. В случае расторжения договора по взаимному согласию сторон после начала выполнения работ, указанных в п. 2 настоящего договора, или же по вине Заказчика, а так же отказа от фактически выполненной работы, Заказчику возвращается ___% от оплаченной им суммы.

4.10. Исполнитель приступает к выполнению своих обязательств с момента предоставления Заказчиком документов, указанных в п. 3.3.1. настоящего договора и оплаты ___% от суммы, указанной в п.4.2. настоящего договора.

4.11. Срок выполнения работ по договору – __ рабочих дней.

4.12. Окончанием выполнения работ считать дату подписания приема-сдачи выполненных работ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

5.2. Началом срока оказания услуг считается дата предоставления Заказчиком Оценщику всей необходимой информации по объектам оценки.

5.3. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора Оценщик и Заказчик несут имущественную ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

5.4. Оценщик не несет ответственности за несоблюдение сроков выполнения работ в случае непредоставления сведений и документов, а также при нарушении Заказчиком подп. 3.3.3 настоящего Договора.

5.5. Оценщик не несет ответственности за недостоверность предоставленной ему информации.

5.6. Заказчик несет ответственность за обеспечение Оценщика всей необходимой информацией для составления заслуживающего доверия отчета об оценке _____ стоимости, включая личное ознакомление с объектом оценки.

5.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли бы ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Действие настоящего Договора может быть прекращено по взаимному соглашению сторон.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры по настоящему Договору решаются по согласованию сторон, а при невозможности достижения согласия - в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Оценщик, имеет лицензию на право заниматься оценочной деятельностью №_____ выдана Министерством имущественных отношений Российской Федерации от *31.08.2001*г. срок действия с *31 августа 2001* до *31 августа 2007* г.

8.2. Страховой полис № *19/05-044086* страхования гражданской ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика, выданный

САК "ИНФОРМСТРАХ" на срок с *11 октября 2005* г. по *10 октября 2006* г. Страховая сумма *10* млн. рублей.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору недействительны, если они не оформлены в письменном виде и не подписаны надлежаще уполномоченными на то лицами.

8.4. Настоящий Договор составлен в _-х экземплярах и вступает в силу с момента его подписания.

8.5. Во всем остальном, не предусмотренным настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

Оценщик при заключении настоящего договора ознакомил Заказчика о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в т.ч. о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:
физическое лицо
(Фамилия Имя Отчество),
паспорт №_____, выдан
(кем, когда);
физическое лицо
(Фамилия Имя Отчество),
паспорт №_____, выдан
(кем, когда);
зарегистрированные по адресу: г. _____,
ул. _____, д. ___, кв. __

_____ /_____./

_____ /_____./

Оценщик:
ЗАО "_____"
Адрес: *392000, г.Тамбов, ул.Советская, 118*
Тел: *(0752) 72-67-84*
Факс: *(0752) 72-11-96*
ИНН *6831018505* КПП *682901001*,
Р/с *40702810500190000113*

Банк: *Тамбовское ОСБ №8594 г..Тамбов*

БИК *046850776* КПП *683101001*
К/сч. *30101810100000000776*

_____ / ФИО /

М.П.

Приложение 1 к договору

№_____ от _____

Перечень объектов оценки:

N п/п	Наименование объектов оценки
1	*Трехкомнатная квартира №10 площадью 72.4 кв.м., в том числе жилой 48.7 кв.м., расположенная на четвертом этаже девятиэтажного жилого дома,, расположенная по адресу г. Тамбов, ул. Делегатская, дом №65-а, кадастровый №68:29:03/04/00:0:12746/329:0010*

Юридическое описание прав на объект

Объект оценки -*Трехкомнатная квартира №10 площадью 72.4 кв.м., в том числе жилой 48.7 кв.м., расположенная на четвертом этаже девятиэтажного жилого дома принадлежит физическим лицам*:

Петрову Анатолию Ивановичу, Петровой Людмиле Петровне.

Физическое лицо *Петров Анатолий Иванович (паспорт №68 02 502738, выдан ОВД Советского района города Тамбова 23.04.2002; адрес: г. Тамбов, ул. Делегатская, дом №65-а)*;

Вид права: *долевая собственность, 1/2 доля - Свидетельство о государственной регистрации права серии РП 072663, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации – 24.10.2000г. под №68-01/31-6/2000-2716;*

Физическое лицо *Петрова Людмила Петровна (паспорт №68 04 044469, выдан ОВД Советского района города Тамбова 28.10.2003 г.; адрес: г. Тамбов, ул. Делегатская, дом №65-а)*;

Вид права: *долевая собственность, 1/2 доля - Свидетельство о государственной регистрации права серии РП 072664, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации – 24.10.2000г. под №68-01/31-6/2000-2715*.

Характеристика местоположения объекта оценки

Плотность застройки:	Высокая
Престижность и привлекательность района	Средняя
Транспортная доступность	3-5 минут до автобусной остановки
Объекты социальной инфраструктуры:	Магазины, предприятия службы быта
Места отдыха, достопримечательности:	Отсутствуют в непосредственной близости
Объекты промышленности:	Отсутствуют в непосредственной близости
Уровень смога, шума:	В пределах нормы
Организованная стоянка автотранспорта или подземный гараж	Нет
Детская площадка	Есть

Характеристика здания

Год постройки	1994	*Мусоропровод*	Нет
Количество этажей	9	*Электрооборудование*	Есть
Материал фундамента	Ж/б	*Газоснабжение*	Есть
Материал наружных стен	панельные	*Водоснабжение*	Есть
Материал перегородок	гипсолитовые	*Отопление*	Центральное
Материал перекрытий	Ж/б	*Канализация*	Есть
Материал кровли	Рулонная	*Лифт*	Есть
Подвал	Есть	*Системы безопасности*	Нет
Подъезд	Есть	*Другое техн. обеспечение*	-----
Состояние подъезда	Хорошее	*Нежилые встр.-пристроенные и технические помещения на первом этаже*	Нет
Другие особенности	---		

Техническая характеристика квартиры

Этаж расположения квартиры	4	*Санузел*	Раздельный
Количество комнат	3	*Материал полов*	д.в.п., линолеум, плитка
Площадь общая, кв.м.	72.4	*Проёмы оконные*	Двойные створные
Площадь жилая, кв.м.	48.7	*Проёмы дверные*	простые
Площадь 1 комнаты, кв.м.	17.3	*Отделка стен*	Обои, плитка
Площадь 2 комнаты, кв.м.	12.4	*Отделка потолков*	отд. плитка, обои
Площадь 3 комнаты, кв.м.	19	*Ванна*	Есть
Площадь 4 комнаты, кв.м.	-----	*Душ*	-----
Площадь, кухни, кв.м.	8.9	*Сауна*	Нет
Площадь ванны, санузла, кв.м.	3;1	*Бассейн*	Нет
Площадь ложии/балкона, кв.м.	1.5;1.5	*Лоджия*	Нет
Высота потолка, м	Нет данных	*Балкон*	Есть
Вид из окон	Жилая зона	*Телефон*	Нет
Данные о перепланировке	Не производилась	*Радио*	Нет
Другие особенности	---	*Состояние квартиры (субъективная оценка)*	Отличное

ОТ ЗАКАЗЧИКА: **ОТ ОЦЕНЩИКА:**

физическое лицо ***Петров Анатолий Иванович***, *паспорт №68 02 502738, выдан ОВД Советского района города Тамбова 23.04.2002* г. и физическое лицо ***Петрова Людмила Петровна***, *паспорт №68 04 044469, выдан ОВД Советского района города Тамбова 28.10.2003* г.,
зарегистрированные по адресу*: г. Тамбов, ул. Делегатская, д. 65-а, кв. 10*

13 сентября 2006г.

Генеральному директору
ЗАО «_____»

(Фамилия, Имя, Отчество)

З А Я В Л Е Н И Е

Прошу Вас произвести оценку имущества:

N п/п	Наименование объектов оценки
1	*Трехкомнатная квартира №10 площадью 72.4 кв.м., в том числе жилой 48.7 кв.м., расположенная на четвертом этаже девятиэтажного жилого дома , расположенная по адресу г. Тамбов, ул. Делегатская, дом №65-а, кадастровый №68:29:03/04/00:0:12746/329:0010*

Предоставление правоустанавливающих документов и оплату гарантируем.

_____/_____./

(подпись)

_____/_____./

(подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Задание на оценку квартиры № 1

ЗАКАЗЧИКИ Черничко Людмила Николаевна ,

АДРЕС ЗАКАЗЧИКОВ (по прописке) г. Тамбов, ул. Астраханская, д. 166, кв.58

Паспорт 1 68 03 906301 выдан ОВД Советского района города Тамбова 08.04.2003 Телефон

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ Черничко Людмила Николаевна ,

ОБРЕМЕНЕНИЯ нет

(аренда, лизинг, залог, т.д.)

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ Однокомнатная квартира

МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ г. Тамбов, бул. Энтузиастов, д. 1Ж, корп.1, кв.80

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 14.09.2006

ОСНОВНЫЕ ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ПАРАМЕТРЫ (проставить отметки, заполнить поля)

ЗДАНИЕ

Год постройки 1991 Кол-во этажей 9

Кол-во подъездов Кол-во квартир

Преобладающий материал фундамента: Ж/б

наружных стен: панельные перегородок: гипсолитовые

перекрытий: Ж/б кровли: Рулонная

Техническое обеспечение

☐ мусоропровод ☑ электрооборудование ☑ газоснабжение ☑ водоснабжение

☑ отопление ☑ канализация ☑ лифт ☐ системы безопасности

Другое

(указать)

Конструктивные особенности

☑ подвал ☐ технические помещения ☐ чердак ☑ тамбур

☐ нежилые встр.-пристроенные помещения на первом этаже

Другие особенности

(указать)

☐ организованная стоянка личного транспорта или подземный гараж

☑ детская площадка

КВАРТИРА

Этаж расположения 6 Количество комнат 1

Площадь общая ($м^2$) 28,9 Площадь жилая ($м^2$) 11,4

Санузел Совмещённый Высота потолков

Материал полов линолеум, плитка
(дощатые, паркет, т.п.)

Проёмы оконные 2 ств. окраш. Проёмы дверные простые, филенчатые
(одностворчатые, двустворчатые, т.п.) (одностворчатые, двустворчатые, т.п.)

Отделочные работы стены Обои потолки пот. плитка, побелка
(обои, плитка, т.п.) (побелка, навесные потолки, т.п.)

Техническое обеспечение ☐ лоджия ☑ балкон ☐ телефон ☐ радио

☑ ванна ☐ душ ☐ сауна ☐ бассейн

Другое
(указать)

Данные о перепланировке производилась, не производилась

Вид из окон Жилая зона
(указать)

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:
Технический паспорт, Свидетельство о государственной регистрации права, паспорт физ. лица, ИНН

ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ: рыночная, ликвидационная (без учёта НДС)

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ (результаты оценки будут использованы для)

☐ наследования имущества

☑ ипотечного кредитования

Заказчик _____ /_____/

Практическая работа №3.

Задание №1

1. Стоимость оценочных работ зависит от:

А) гонораров специалистам;
Б) величины ожидаемых издержек;
В) уникальности и сложности объекта оценки;
Г) накладных расходов.

2. Стоимость услуг по оценке недвижимости с точки зрения соответствия Закона и Стандартов может определяться:
А) в процентах от стоимости кредита;
Б) в зависимости от стоимости объекта оценки;
В) по нормативным затратам в человеко-часах;
Г) в процентах от количества Оценщиков, участвующих в процессе оценки.

3. Что не относится к этапам заключения договора:
А) составление договора по оценке;
Б) описание стандартов, используемых в ходе проведения оценки;
В) получение от заказчика письменного заявления на проведение оценки;
Г) составление сметы по выполнению оценочных работ.

4. Коэффициент идентичности учитывает:
А) наличие исходной документации у заказчика;
Б) стоимость услуги по оценке единицы имущества;
В) количество однотипных единиц;
Г) наличие однотипных объектов имущества.

5.Расчет стоимости услуг по оценке определяется на основании:

А) Договора;
Б) Прейскуранта;
В) Технического задания;
Г) Технической экспертизы.

6. Для определения объема требующейся для оценки информации, необходимо:

А) рассчитать предварительную стоимость объекта оценки;
Б) провести интервью с заказчиком и собственником;
В) составить отчет об оценке;
Г) проанализировать состояние рынка недвижимости.

7. Внешняя информация собирается и анализируется в следующей последовательности:

А) внутренняя, внешняя;
Б) специальная, общая;
В) внешняя, общая;
Г) общая, специальная.

8. Что относится к внутренней информации?

А) Данные о районе расположения оцениваемого объекта;
Б) Данные аналитических обзоров информационных агентств;
В) Прогнозы Правительства;
Г) Данные о состоянии земельного участка.

9. При описании состояния объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа зданий требуется проводить:
А) описание макроэкономической ситуации в стране;
Б) описание состояния внутренних конструктивных элементов;
В) описание рынка недвижимости;
Г) описание процесса оценки.

10. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:
А) дате составления отчета об оценке;
Б) дате подписания договора на оценку;
В) дате последнего осмотра объекта;
Г) дате последнего капитального ремонта объекта оценки.

11. Что является основанием для проведения оценки?
А) техническое задание;
Б) договор на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
В) письменное заявление Заказчика на проведение оценочных работ;
Г) отчет по оценке.

12. Из каких источников можно получить внутреннюю информацию об

объекте оценки?

А) Учебные пособия и методические руководства по оценке;

Б) Федеральный закон №135 «Об оценочной деятельности в РФ»;

В) Исследования международных финансовых организаций;

Г) Технический паспорт.

13. При осмотре объекта оценки необходимо:

А) зафиксировать все виды повреждений и дефектов;

Б) составить отчет об оценке;

В) провести анализ политических и социальных факторов;

Г) проанализировать состояние рынка недвижимости.

14. Для определения объема требующейся для оценки информации, необходимо:

А) провести осмотр и техническую экспертизу объекта;

Б) рассчитать предварительную стоимость объекта оценки;

В) составить отчет об оценке;

Г) проанализировать состояние рынка недвижимости.

15. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта:

А) обязательно лишь в исключительных случаях;

Б) обязательно;

В) не обязательно;

Г) обязательно только в случаях, когда заказчиком являются государственные органы.

16. Из каких источников нельзя получить внешнюю информацию об объекте оценки?

А) Периодическая экономическая печать;

Б) Программы Правительства;

В) Технический паспорт;

Г) Исследования международных финансовых организаций.

17. Что определяет цель оценки и объем работ?

А) Отчет по оценке;

Б) Письменное заявление Заказчика на проведение оценочных работ;

В) Договор на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;

Г) Техническое задание.

18. Сбор внешней информации при оценке предполагает:

А) сбор данных о физических характеристиках объекта оценки;

Б) анализ политических и социальных факторов;

В) анализ внутренней документации объекта оценки;

Г) анализ затрат на строительство объекта оценки.

19. Устное описание объекта оценки, специфику его постройки и функционирования, описание окружения объекта - оценщик получает:

А) при изучении договора об оценке;

Б) из интервью с заказчиком;

В) при осмотре объекта;

Г) при технической экспертизе объекта.

20. Какая информация представлена, как правило, в виде цифр, используемых для расчетов в том или ином методе?

А) Внутренняя информация;

Б) Общая информация;

В) информация из отчета об оценке;

Г) Специальная информация.

21. Причина, по которой Заказчик нуждается в оценке – это:

А) Стоимость объекта оценки;

Б) Цель оценки;

В) Задача оценки;

Г) Предполагаемое использование оценки.

22. Отсутствие некоторых важных качеств, характеристик при сравнении с аналогичными объектами или их избыток, предусмотренных проектом, невозможность унификации – это:

А) Недостатки;

Б) Повреждение;

В) Дефект.

23. Целесообразность применения объекта оценки, исследование свойств, анализ качеств, расчеты прочности и т.п. – это:

А) Освидетельствование;

Б) Техническая экспертиза;

В) Паспортизация;

Г) Износ.

24. Изменения, произошедшие с

объектом, его элементами, входе эксплуатации, хранения – это:

А) Дефект;
Б) Недостатки;
В) Повреждение.

25. Синтетическая форма, сочетающая в себе по содержанию, приемы технической экспертизы и паспортизации – это:

А) Техническая экспертиза;
Б) Дефект;
В) Паспортизация;
Г) Освидетельствование.

Практическая работа №4.

Задание №1

Определите ЧОД (чистый операционный доход), если имеются следующие данные:
Кол-во единиц площади составляет 4000 м^2;
Вероятная арендная плата за 1 м^2 составляет 320 руб.;
Потери от недоиспользования и неполучения платежей составляют 23% от потенциального валового дохода;
Эксплуатационные операционные расходы составляют 190000 руб. (от действительного дохода);
Резерв на замещение в год составляет 41000 рублей.

Задание №2

Определите стоимость земельного участка, если имеются следующие данные:
Стоимость строительства здания составляет 4870300 рублей;
Чистый операционный доход составляет 2060000 рублей;
Коэффициент капитализации для зданий составляет 14%;
Коэффициент капитализации для земли составляет 11%.

Задание №3

Площадь здания – 5200 м^2. Годовая арендная плата – 270 рублей за 1 м^2. Арендаторами не занято 9% от общей площади. Операционные расходы составляют 46000 руб. Определите ЧОД (чистый операционный доход).

Задание №4

Здание с участком продано за 102000 руб. Исходя из анализа продаж земли, участок имеет оценочную стоимость 35000 руб. Анализ затрат показывает, что полная стоимость воспроизводства здания составляет 100000 руб. Определить общий накопленный износ здания (руб., %).

Задание №5

Определите износ здания (руб., %), если стоимость его земельного участка равна 20000 руб., сметная стоимость строительства аналогичного здания равна 112000 руб., а оценочная стоимость всего объекта составляет 118000 руб.

Задание №6

Определите рыночную стоимость объекта оценки, если имеются следующие данные:
Стоимость объекта оценки затратным подходом составляет 300000 руб.
Стоимость объекта оценки доходным подходом составляет 380000 руб.
Стоимость объекта оценки сравнительным подходом составляет 320000 руб.
Веса для согласования результатов:
По доходному подходу – 0,5
По затратному подходу – 0,3
По сравнительному подходу – 0,2
(При решении применить формулу из темы № 4.5).

Практическая работа № 5.

Задание 1

Цена продажи единого объекта недвижимости типичного застроенного земельного участка равна 62840 руб. Необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости.

Есть информация об аналогичных продажах единых объектов недвижимости, расположенных в этом же районе.

№	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость единого объекта недвижимости, руб.	Доля стоимости земельного участка
1	15200	64700	
2	13800	59100	
3	20000	70090	

Задание 2

Определить стоимость земельного участка методом выделения и распределения, если:

1) в ближайшем окружении участка отсутствуют продажи свободных участков, а его аналог с постройками был продан за 254 тыс. руб.

2) имеются следующие данные о продажи трех типичных застроенных участков в данном районе.

№	Стоимость улучшений, тыс. руб.	Стоимость единого объекта, тыс. руб.
1	150	192
2	162	235
3	156	230

Задание 3

Определить стоимость земельного участка, (методом капитализации земельной ренты) если земельная рента = 500000 руб., коэффициент капитализации земельной ренты = 30%.

Задание 4

Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободного участка земли. При первом из возможных вариантов использования ожидается ЧОД в размере 120000 руб. в год. Затраты на создание улучшений составят 420000 руб. По мнению оценщика, коэффициент капитализации для улучшений и земли составляют 17% и 15% соответственно.

Определите (методом остатка) стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общий коэффициент капитализации.