

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Алейник Станислав Николаевич  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 08.04.2021 18:21:19  
Уникальный программный ключ:  
5258223550ea9fbeb23776a1609b644b33d8986ab6255891f288f914a1351f98

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ В.Я.ГОРНА»**

Рассмотрено и одобрено  
на заседании Методического совета  
ФГБОУ ВО Белгородский ГАУ  
« 09 » июля 2020 г.  
протокол № 12

Утверждаю:  
**председатель** Методического совета  
ФГБОУ ВО Белгородский ГАУ  
Бреславец П.И.  
« 09 » июля 2020 г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА**  
(дополнительная общеразвивающая программа)  
**ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА**  
(наименование программы)

**Объем в часах:** 108 час.

**Форма обучения:** очная

Майский 2020

## СВЕДЕНИЯ О ПРОГРАММЕ

Дополнительная общеобразовательная программа (общеразвивающая) «Оценка стоимости имущества» разработана в соответствии с:

- Федеральным законом от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»;

- Приказом Министерства просвещения РФ от 9 ноября 2018 года N 196 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным общеобразовательным программам»;

- Уставом ФГБОУ ВО Белгородский ГАУ;

- Локальными нормативными актами Университета, принятыми в установленном порядке, регламентирующими соответствующие образовательные отношения.

# 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОГРАММЫ

## 1.1. Цель и задачи реализации программы

Дополнительная общеразвивающая программа направлена на:

- социализацию и адаптацию обучающихся к жизни в обществе;
- личностное развитие, профессиональное самоопределение и творческий труд обучающихся.

Дополнительная общеразвивающая программа реализуется как для детей в возрасте от 14 лет, так и для взрослых.

Программа имеет социально-педагогическую направленность.

По уровню содержания программа является:

- ознакомительной.

По срокам реализации:

- краткосрочная (программа, реализуется в 4 месяца);

**Цель реализации общеразвивающей программы** «Оценка стоимости имущества» – формирование теоретических знаний по особенностям управления недвижимостью и практических навыков по организации подготовки пакета документов и совершения клиентами сделок с объектами жилой недвижимости и правами на них, необходимых для последующей профессиональной деятельности.

**Задачи, стоящие при освоении общеразвивающей программы:**

*Обучающие:*

- освоение теоретических основ оценки стоимости недвижимости;
- освоение основных методов затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке недвижимости;
- изучение нормативно-правового регулирования оценочной деятельности и стандартов оценки.

*Развивающие:*

- формирование умения анализировать информацию, используемую для проведения оценки.

*Воспитательные:*

- ознакомление студентов с основами оценочной деятельности и теорией оценки;

## 1.2. Планируемые результаты освоения

***В результате изучения общеразвивающей программы «Оценка стоимости имущества» обучающиеся должны иметь представление, знать:***

- законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в Российской Федерации;
- руководящие и методические материалы, регламентирующие порядок оценки объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки;

- методы проведения оценки объектов оценки и установления цены сделки;
- передовой отечественный и зарубежный опыт в области оценочной деятельности;
- правила пользования вычислительной техникой, средствами связи и коммуникаций;
- этику делового общения;
- правила проведения переговоров с клиентами;
- порядок заключения договора между оценщиком и заказчиком;
- порядок составления установленной отчетности.

***В результате изучения общеразвивающей программы «Оценка стоимости имущества» обучающиеся должны уметь:***

- проводить оценочную деятельность по установлению рыночной или иной стоимости (инвестиционной, ликвидной или кадастровой) объектов гражданских прав (недвижимого имущества, в том числе имущественных прав);
- выявлять потребности в услугах по оценке объектов недвижимости; осуществлять деловые контакты и вести переговоры с заказчиками с целью проведения работ по оценке объектов недвижимости; консультировать клиентов о действующем законодательстве, регулирующем оценочную деятельность, и других, применяемых при оценке объектов недвижимости нормативных и правовых документах, которыми необходимо руководствоваться при определении стоимости объектов оценки;
- заключать и оформлять договоры с заказчиками о проведении оценки объекта оценки по установленной форме; следить за соблюдением условий, предусмотренных заключенными договорами;
- изучать рынок и анализировать информацию об объекте оценки для установления параметров его конкурентоспособности, влияющих на его стоимость; составлять точное описание объекта оценки; устанавливать основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, выявлять стоимость аналогичных объектов;
- обосновывать использование стандартов оценки, подходов и методов ее проведения, принятые при проведении оценки допущения, проводить необходимые расчеты. Определять итоговую величину стоимости объекта оценки, а также ограничения и пределы применения полученного результата. В случае определения при проведении оценки объекта оценки не рыночной, а иных видов стоимости, устанавливать критерии оценки и причины, затрудняющие определение рыночной стоимости объекта оценки;
- проводить оценку объекта оценки, в том числе повторную, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на основании определения суда, а также по решению уполномоченного органа. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять правоохранительным, судебным и иным уполномоченным государственным органам по их законному требованию либо органам местного самоуправления информацию из своего отчета об оценке, а также копии хранящихся отчетов или информацию из них;

- составлять в письменной форме и своевременно передавать заказчику отчет об оценке объекта оценки в соответствии с установленными в стандартах требованиями к его форме и содержанию; отражать в отчете исходные данные и содержание использованных методов для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки;

- предоставлять по требованию заказчика нормативные и иные документы об оценочной деятельности, документы об образовании, подтверждающие получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности;

- привлекать на договорной основе к участию в проводимой работе иных оценщиков либо других специалистов;

- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки, и составленного им отчета об оценке в течение трех лет; соблюдать конфиденциальность информации, полученной от заказчика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

- собирать и систематизировать данные для создания информационной базы, необходимой для последующей оценочной деятельности.

***В результате изучения общеразвивающей программы «Оценка стоимости имущества» обучающиеся должны владеть навыками:***

- методологией экономического исследования;

- современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных;

- методами и приемами анализа экономических явлений и процессов с помощью стандартных теоретических и эконометрических моделей;

- навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации выполнения поручений.

### **1.3. Категория обучающихся**

К освоению дополнительной общеразвивающей программы допускаются обучающиеся в возрасте от 14 лет, не зависимо от пола и возраста, не имеющие степень предварительной подготовки и особых способностей. Предполагаемый состав группы может быть как разновозрастной, так и разновозрастной. Уровень образования – без предъявления требований к уровню образования. Количество обучающихся в группе до 30 человек.

### **1.4. Трудоемкость и срок обучения**

Срок реализации программы - 4 мес. Трудоемкость программы - 108 часов, из них 32 лекционных, 32 практических, 40 самостоятельная работа, 4 зачет.

### **1.5. Форма обучения и режим занятий**

Форма обучения: очная.

Форма получения образования: в организации, осуществляющей образовательную деятельность.

Режим занятий: 4 часа, два раза в неделю.

Продолжительность учебного часа - 45 минут с 5 минутным перерывом.

Форма организации: групповая работа.

**1.6. Язык обучения:** русский.

## **2. СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ**

Содержание реализуемой дополнительной общеобразовательной программы «Оценка стоимости имущества» и отдельных ее компонентов (дисциплин, модулей, иных видов учебной деятельности обучающихся) направлено на достижение целей программы, планируемых результатов ее освоения.

Программа состоит из трех модулей.

Модуль 1. Основные положения оценочной деятельности.

Модуль 2. Недвижимость и право

Модуль 3. Оценка стоимости имущества и её определение различными подходами

### **2.1. Учебный план программы**

№ п/п	Тема занятия	Всего часов	В том числе:				Форма контроля
			Лекции	ПЗ	Сам. раб.	Зачет	
<b>Модуль 1. Основные положения оценочной деятельности</b>		<b>28</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>10</b>		
1	Введение. Понятие, цели и организация оценки стоимости имущества. История развития оценочной деятельности.	4	2	-	2	собеседование	
2	Стоимость объекта оценки. Виды стоимости. Цена сделки	6	2	2	2	собеседование	
3	Объект оценки, субъект оценочной деятельности. Принципы оценки.	6	2	2	2	собеседование	
4	Нормативные правовые основы оценочной деятельности	6	2	2	2	собеседование	
5	Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», международные стандарты оценки, федеральные стандарты оценки, стандарты оценки, правила оценки, методические рекомендации.	6	2	2	2	собеседование	
<b>Модуль 2. Недвижимость и право</b>		<b>12</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>		
6	Рынок недвижимости: понятия, классификация и виды стоимости объектов недвижимости. Основные понятия и особенности рынка недвиж-	6	2	2	2	решение задач	

	мости. Классификация объектов недвижимости. Субъекты рынка недвижимости						
7	Регулирование оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков	6	2	2	2		решение задач
	<b>Модуль 3. Оценка стоимости имущества и её определение различными подходами</b>	<b>58</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>24</b>		
8	Информация об объекте оценки и её анализ.	6	2	2	2		собеседование
9	Оценка стоимости объектов недвижимости. Ипотечно-инвестиционный анализ	6	2	2	2		решение задач
10	Методы определения рыночной стоимости земельных участков	10	4	2	4		решение задач
11	Затратный подход. Возможности применения затратного подхода и существующие ограничения Затраты на воспроизводство объекта оценки.	8	2	2	4		решение задач
12	Сравнительный подход. Условия применения сравнительного подхода. Алгоритм сравнительного подхода. Правило корректировки.	6	2	2	2		собеседование
13	Доходный подход. Область применения доходного подхода. Условия применения доходного подхода. Виды доходов от объекта оценки. Метод валовой ренты. Метод прямой капитализации, его базовые понятия.	8	2	2	4		собеседование
14	Методы согласования (обобщения) стоимостных результатов оценки, полученных подходами. Применение методики ранжированной оценки критериев стоимости; или метода распределения весовых коэффициентов; или методики, разработанной компанией D&T (для стоимости бизнеса); или метода анализа иерархий (МАИ) для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.	6	2	2	2		собеседование
15	Формирование отчета об оценке в соответствии с Общими требованиями к содержанию отчета об оценке объекта оценки, изложенными в ст.	8	2	2	4		собеседование

	11, 135-ФЗ Об оценочной деятельности в РФ.						
16	Творческая студия (практика, подготовка рефератов, докладов, дискуссий)	6		4	2		Защита творческих работ
17	Зачет	4				4	
	<b>Итого</b>	<b>108</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>40</b>	<b>4</b>	

## 2.2. Календарный учебный график

<b>Трудоемкость программы</b>	108 ч.
<b>Нормативный срок освоения программы</b>	4 мес.
<b>Режим обучения</b>	4 часа (два раза в неделю).
График проведения занятий в соответствии с расписанием	

## 2.3. Рабочие программы дисциплин (модулей), практик

### 2.3.1. Тематический план лекций

**Тема 1. Введение. Понятие, цели и организация оценки стоимости имущества. История развития оценочной деятельности.**

История оценочной деятельности на российском рынке. Периоды развития оценочной деятельности в России. Общественно-политические и правовые предпосылки становления оценочной деятельности. Этапы развития оценочной деятельности в Российской Федерации в период 1993 – 2018 гг. Основные направления развития оценочной деятельности как инструмента эффективного управления собственностью в России. Цели оценки. Понятие недвижимости. Недвижимость: понятие, роль, признаки недвижимости.

### **Тема 2. Стоимость объекта оценки. Виды стоимости. Цена сделки**

Стоимость объекта оценки. Виды стоимости. Цена сделки. Платеж за объект. Объект оценки, субъект оценочной деятельности. Принципы оценки. Основы теории стоимости денег во времени.

### **Тема 3. Объект оценки, субъект оценочной деятельности. Принципы оценки.**

Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. Основные направления деятельности оценщиков. Основные принципы оценки недвижимости: принципы, основанные на представлениях потенциального собственника; принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости; принципы, обусловленные действием рыночной среды; принцип лучшего и наиболее эффективного использования

### **Тема 4. Нормативные правовые основы оценочной деятельности**

Основания для проведения оценки объекта оценки. Обязательные требования к договору на проведение оценки. Задание на оценку. Права оценщика. Обязанности оценщика. Независимость оценщика. Обязательность страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности.

### **Тема 5. Стандарты оценки**

Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», международные стандарты оценки, федеральные стандарты оценки, стандарты оценки, правила оценки, методические рекомендации.

### **Тема 6. Рынок недвижимости**

Рынок недвижимости: понятия, классификация и виды стоимости объектов недвижимости. Основные понятия и особенности рынка недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Субъекты рынка недвижимости. Основные направления развития рынка недвижимости.

### **Тема 7. Регулирование оценочной деятельности**

Государственное регулирование оценочной деятельности через уполномоченные федеральные органы, их функции и полномочия.

Саморегулируемые организации оценщиков, Национальный совет по оценочной деятельности их функции, права и обязанности. Членство в саморегулируемой организации оценщиков.

### **Тема 8. Информация об объекте оценки и её анализ**

Требования Федерального Стандарта Оценки № 1 к составу, содержанию, достаточности информации об объекте оценки, в том числе к правоустанавливающим документам, сведениям об обременениях, связанных с объектом оценки. Информация о факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Классификация информации, анализ её достоверности. Требования к проведению оценки. Этапы проведения оценки.

#### **Тема 9. Оценка стоимости объектов недвижимости**

Основы инвестиционно-ипотечного анализа. Влияние финансового леввереджа. Виды кредитов и залоговое законодательство. Методы инвестиционно-ипотечного анализа. Влияние ипотечного кредита на соотношение «цена-стоимость».

#### **Тема 10. Методы определения рыночной стоимости земельных участков**

Методы определения рыночной стоимости земельных участков: метод остатка, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод сравнения продаж, метод распределения, метод выделения. Анализ и определение наиболее эффективного использования земельного участка.

#### **Тема 11. Затратный подход оценки недвижимости**

Возможности применения затратного подхода и существующие ограничения. Затраты на воспроизводство объекта оценки. Затраты на замещение объекта оценки. Алгоритм затратного подхода. Основные методы определения полной стоимости воспроизводства (замещения): метод количественного анализа, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы.

#### **Тема 12. Сравнительный подход оценки недвижимости**

Условия применения сравнительного подхода. Алгоритм сравнительного подхода. Правило корректировки. Основные методы (формы) корректировок: в денежном выражении, в процентах, в общей группировке. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа. Обоснованность выбора оценщиком единиц сравнения.

#### **Тема 13. Доходный подход оценки недвижимости**

Область применения доходного подхода. Условия применения доходного подхода. Виды доходов от объекта оценки. Метод валовой ренты. Метод прямой капитализации, его базовые понятия. Метод капитализации дохода (дисконтирования денежных потоков) как способ конвертации будущих выгод от владения объектом в его текущую стоимость. Роль ставок капитализации в применении метода капитализации дохода.

#### **Тема 14. Методы согласования (обобщения) стоимостных результатов оценки, полученных подходами**

Применение методики ранжированной оценки критериев стоимости; или метода распределения весовых коэффициентов; или методики, разработанной компанией D&T (для стоимости бизнеса); или метода анализа иерархий (МАИ) для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

#### **Тема 15. Формирование отчета об оценке объекта недвижимости**

Формирование отчета об оценке в соответствии с Общими требованиями к содержанию отчета об оценке объекта оценки, изложенными в ст. 11, 135-ФЗ Об оценочной деятельности в РФ.

### **2.3.2. Тематический план практических (семинарских) занятий**

#### **Тема 1. Понятие, цели и организация оценки стоимости имущества. (2 час.).**

1. История оценочной деятельности на российском рынке.
2. Основные направления развития оценочной деятельности как инструмента эффективного управления собственностью в России.

#### **Тема 2. Стоимость объекта оценки. Виды стоимости. (2 час.).**

1. Стоимость объекта оценки.
2. Принципы оценки.

#### **Тема 3. Объекты и субъекты оценочной деятельности (2 час.).**

1. Субъекты оценочной деятельности и объекты оценочной деятельности
2. Основные принципы оценки недвижимости

#### **Тема 4. Нормативные правовые основы оценочной деятельности (2 час.).**

1. Основания для проведения оценки объекта оценки.
2. Права оценщика. Обязанности оценщика.

#### **Тема 5. Стандарты оценки (2 час.).**

1. Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».
2. Международные стандарты оценки, федеральные стандарты оценки.

#### **Тема 6. Рынок недвижимости (2 час.).**

1. Основные понятия и особенности рынка недвижимости.
2. Основные направления развития рынка недвижимости.

#### **Тема 7. Регулирование оценочной деятельности (4 час.).**

1. Государственное регулирование оценочной деятельности.
2. Саморегулируемые организации оценщиков.
3. Национальный совет по оценочной деятельности их функции, права и обязанности.

#### **Тема 8. Информация об объекте оценки и её анализ (4 час.).**

1. Требования Федерального Стандарта Оценки № 1 к составу, содержанию, достаточности информации об объекте оценки.
2. Информация о факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.
3. Требования к проведению оценки. Этапы проведения оценки.

#### **Тема 9. Оценка стоимости объектов недвижимости (2 час.).**

1. Виды кредитов и залоговое законодательство.
2. Методы инвестиционно-ипотечного анализа.

#### **Тема 10. Методы определения рыночной стоимости земельных участков (4 час.)**

1. Определение рыночной стоимости земельных участков методом остатка, методом капитализации земельной ренты.
2. Определение рыночной стоимости земельных участков методом предполагаемого использования, методом сравнения продаж.

3. Определение рыночной стоимости земельных участков методом распределения, методом выделения.

4. Анализ и определение наиболее эффективного использования земельного участка.

#### **Тема 12. Затратный подход оценки недвижимости (4 час.)**

1. Затраты на воспроизводство объекта оценки.

2. Затраты на замещение объекта оценки. Алгоритм затратного подхода.

3. Основные методы определения полной стоимости воспроизводства: метод количественного анализа, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы.

#### **Тема 12. Сравнительный подход оценки недвижимости (4 час.)**

1. Условия применения сравнительного подхода. Алгоритм сравнительного подхода. Правило корректировки.

2. Основные методы (формы) корректировок: в денежном выражении, в процентах, в общей группировке.

3. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа.

#### **Тема 13. Доходный подход оценки недвижимости (2 час.)**

1. Виды доходов от объекта оценки. Метод валовой ренты. Метод прямой капитализации, его базовые понятия.

2. Метод капитализации дохода (дисконтирования денежных потоков) как способ конвертации будущих выгод от владения объектом в его текущую стоимость.

#### **Тема 14. Методы согласования (обобщения) стоимостных результатов оценки, полученных подходами (2 час.)**

1. Применение методики ранжированной оценки критериев стоимости для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

2. Применение метода распределения весовых коэффициентов метода анализа иерархий (МАИ) для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

#### **Тема 15. Формирование отчета об оценке объекта недвижимости (2 час.)**

1. Формирование отчета об оценке в соответствии с ФЗ - 135 «Об оценочной деятельности» в РФ.

### **3. Программа самостоятельной познавательной деятельности**

#### **3.1 Тематика рефератов, докладов, дискуссий**

1. Виды и формы сделок с недвижимостью в соответствии с нормативно-законодательной базой РФ.
2. Регистрация прав на недвижимое имущество РФ: особенности и основные принципы.
3. Социально-экономические особенности рынка недвижимости.
4. Рыночная стоимость и принципы оценки недвижимости.
5. Рынок городского жилья.
6. Рынок загородного жилья.
7. Рынок нежилых помещений.
8. Рынок промышленной недвижимости.
9. Риэлтерские фирмы: структура и функции.
10. Международные стандарты оценки недвижимости.
11. Налогообложение недвижимости в РФ: основная направленность.
12. Страхование недвижимости в России и за рубежом (сравнение принципов).
13. Основные характеристики городского пространства.
14. Основные характеристики городского пространства.
15. Особенности приватизации 1990-х годов.
16. Особенности земли как товара. Формирование рынка земельных ресурсов в России.
17. Налогообложение имущества юридических и физических лиц: принципы построения и механизм действия.
18. Земельные участки как важнейший объект недвижимости.
19. Аренда недвижимости, экономический механизм и правовые основы.
20. Основные виды сделок на рынке недвижимости. (Односторонняя, реальная, консенсуальная, возмездная, условная, недействительная, с залогом и др.)
21. Договор: виды, структура, исполнение, ответственность.
22. Рынок земли: понятие, законодательное обеспечение, особенности регулирования.
23. Девелопер, как субъект рынка недвижимости.
24. Система управления недвижимостью. Принципы и механизм.
25. Зарубежный опыт управления недвижимостью.
26. Российский опыт управления недвижимостью.
27. Система массовой оценки недвижимости: структура и основные функции.
28. Использование Интернет-ресурсов для оценки недвижимости.
29. Европейские стандарты оценки недвижимости.
30. Российские стандарты оценки недвижимости.
31. Международные стандарты оценки.
32. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.
33. Уровень риска инвестиций в недвижимость по сравнению с риском инвестиций в корпоративные ценные бумаги.
34. Влияние рынка капитала на развитие рынка недвижимости.

35. Уровень риска на рынке недвижимости.
36. Общие черты и различия рынка недвижимости и рынка капитала.
37. Система управления недвижимостью.
38. Особенности функционирования рынка недвижимости.
39. Правовые аспекты оценки рынка недвижимости.
40. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита.
41. Отчет об оценке объекта недвижимости.
42. История возникновения и развития ипотеки (ипотечного кредитования).

### 2.3.3. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся по дисциплине и (или) модулю

Виды самостоятельной работы обучающихся: внеаудиторная, заключается в инициативном поиске информации о наиболее актуальных проблемах, которые имеют большое практическое значение и являются предметом дискуссий в рамках изучаемой дисциплины и (или) модуля.

Формы самостоятельной работы обучающихся: решение задач, выполнение тестовых заданий, подготовка рефератов, докладов, вопросов и обсуждений для дискуссий.

Самостоятельная работа планируется в соответствии с календарными планами рабочей программы по дисциплине и в методическом единстве с тематикой учебных аудиторных занятий.

### 2.3.4. Методические указания по освоению дисциплины и (или) модулю

Вид учебных занятий	Организация деятельности студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; пометить важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначить вопросы, термины, материал, который вызывает трудности, пометить и попытаться найти ответ в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на консультации, на практическом занятии. Уделить внимание следующим понятиям ( <i>перечисление понятий</i> ) и др.
Практические занятия	Проработка рабочей программы, уделяя особое внимание целям и задачам структуре и содержанию дисциплины и (или)

	модулю. Конспектирование источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы, работа с текстом ( <i>указать текст из источника и др.</i> ). Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, решение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму и др.
Самостоятельная работа	Знакомство с основной и дополнительной литературой, включая справочные издания, зарубежные источники, конспект основных положений, терминов, сведений, требующих для запоминания и являющихся основополагающими в этой теме. Составление аннотаций к прочитанным литературным источникам и др.
Подготовка к зачету	При подготовке к зачету необходимо ориентироваться на конспекты лекций, рекомендуемую литературу и др.

### 3. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПЕДАГОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

#### 3.1. Материально-технические условия реализации программы

Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа	<p>Специализированная мебель на 200 посадочных мест.  Рабочее место преподавателя: стол, стул, кафедра-трибуна напольная, доска меловая настенная. Набор демонстрационного оборудования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проектор NEC (NP 405 G);</li> <li>- экран для проектора с электроприводом 406x305 ScreenChampion 4:3 MW;</li> <li>- ноутбук AsusK50C 15.6"/Celeron.</li> <li>- VGA-конвертер ATEN VE022;</li> <li>- 4 акустические колонки KENWOOD;</li> <li>- трансляционный микшер-усилитель ProAudioPA-913M;</li> </ul> <p>беспроводной микрофон UHF SR40.</p>
Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттеста-	<p>Специализированная мебель для обучающихся на 26 посадочных мест.  Рабочее место преподавателя: стол, стул, кафедра-трибуна настольная, доска меловая настенная.  Набор демонстрационного оборудования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ЖК-телевизор TELEFUNKEN TF-LED55S60T2SU (диагональ 140 см);</li> <li>- мини-ПК ASUS Mini Desktop PC E520;</li> </ul>

ции	<p>- беспроводная клавиатура Logitech;</p> <p>- беспроводная мышь Logitech.</p> <p>Информационные стенды (планшеты настенные):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Земельные ресурсы сельскохозяйственного предприятия;</li> <li>- Трудовые ресурсы сельскохозяйственного предприятия;</li> <li>- Основные производственные фонды сельскохозяйственного предприятия;</li> <li>- Специализация и концентрация производства в сельском хозяйстве;</li> </ul> <p>Основные экономические показатели деятельности предприятия.</p>
Помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования	<p>Специализированная мебель: 3 стола, 2 полумягких стула, 3 тумбочки, 2 книжных шкафа, 1 шкаф платяной двухстворчатый, 1 сейф.</p> <p>Рабочее место лаборанта: компьютер (системный блок, монитор клавиатура мышь), МФУBROTHER (принтер, сканер, ксерокс).</p>
Помещения для самостоятельной работы с возможностью подключения к Интернету и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду Белгородского ГАУ (читальные залы библиотеки)***	<p>Специализированная мебель; комплект компьютерной техники в сборе (системный блок: Asus P4BGL-MX\Intel Celeron, 1715 MHz\256 Мб PC2700 DDR SDRAM\ST320014A (20 Гб, 5400 RPM, Ultra-TA/100)\NEC CD-ROM CD-3002A\Intel(R) 82845G/GL/GE/PE/GV Graphics Controller, монитор: Proview 777(N) / 786(N) [17" CRT], клавиатура, мышь.);</p> <p>Foxconn G31MVP/G31MXP\DualCoreIntelPentium E2200\1 Гб DDR2-800 DDR2 SDRAMMAXTOR STM3160215A (160 Гб, 7200 RPM, Ultra-ATA/100)\Optiarc DVD RW AD-7243S\Intel GMA 3100 монитор: acerV193w [19"], клавиатура, мышь.) с возможностью подключения к сети Интернет и обеспечения доступа в электронную информационно-образовательную среду Белгородского ГАУ; настенный плазменный телевизор SAMSUNG PS50C450B1 Black HD (диагональ 127 см); аудио-видео кабель HDMI</p>

### Комплект лицензионного программного обеспечения

<p>Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа №2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MS Windows WinStrtr 7 Acdmc Legalization RUS OPL NL. Договор №180 от 12.02.2011. Срок действия лицензии – бессрочно.</li> <li>- MS Windows Pro 7 RUS Upgrd OPL NL Acdmc. Договор №180 от 12.02.2011. Срок действия лицензии – бессрочно</li> <li>- Microsoft Imagine Premium Electronic Software Delivery. Сублицензионный договор на передачу неисключительных прав №26 от 26.12.2019 . Срок действия- бессрочно</li> <li>- Отечественное системное ПО «Базальт СПО». Договор о сотрудничестве №ДС 015-2019 от 07.10.2019. Срок действия лицензии – бессрочно. <i>(отечественное ПО)</i></li> </ul>
<p>Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации №206</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– MS Windows WinStrtr 7 Acdmc Legalization RUS OPL NL. Договор №180 от 12.02.2011. Срок действия лицензии – бессрочно.</li> <li>– MS Windows Pro 7 RUS Upgrd OPL NL Acdmc. Договор №180 от 12.02.2011. Срок действия лицензии – бессрочно</li> <li>– Microsoft Imagine Premium Electronic Software Delivery. Сублицензионный договор на передачу неисключительных прав №26 от 26.12.2019 . Срок действия- бессрочно</li> <li>– Отечественное системное ПО «Базальт СПО». Договор о сотрудничестве №ДС 015-2019 от 07.10.2019. Срок действия лицензии – бессрочно. <i>(отечественное ПО)</i></li> </ul>
<p>Помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования №214</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MS Windows WinStrtr 7 Acdmc Legalization RUS OPL NL. Договор №180 от 12.02.2011. Срок действия лицензии – бессрочно.</li> <li>- MS Windows Pro 7 RUS Upgrd OPL NL Acdmc. Договор №180 от 12.02.2011. Срок действия лицензии – бессрочно</li> <li>- Microsoft Imagine Premium Electronic Software Delivery. Сублицензионный договор на передачу неисключительных прав №26 от 26.12.2019 . Срок действия- бессрочно</li> <li>- Отечественное системное ПО «Базальт СПО». Договор</li> </ul>

	о сотрудничестве №ДС 015-2019 от 07.10.2019. Срок действия лицензии – бессрочно. <i>(отечественное ПО)</i>
Помещения для самостоятельной работы с возможностью подключения к Интернету и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду Белгородского ГАУ (читальные залы библиотеки)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– MS Office Std 2010 RUS OPL NL Acdmc. Договор №180 от 12.02.2011. Срок действия лицензии – бессрочно.</li> <li>– Office 2016 Russian OLPNL Academic Edition сублицензионный договор № 31705082005 от 05.05.2017. Срок действия лицензии – бессрочно.</li> <li>- Office 2016 Russian OLPNL Academic Edition сублицензионный контракт № 5 от 04.05.2017. Срок действия лицензии – бессрочно.</li> </ul> <p>Отечественное офисное программное обеспечение "P7-офис Десктоп». Сублицензионный договор на российское офисное программное обеспечение для учебных целей №4 от 11.06.2020. Срок действия лицензии – бессрочно. <i>(отечественное ПО)</i></p>

### **Электронно-библиотечные системы**

- 1) ЭБС «ZNANIUM.COM», договор на оказание услуг № 0326100001919000019 с Обществом с ограниченной ответственностью «ЗНАНИУМ» от 11.12.2019
- 2) ЭБС «AgriLib», лицензионный договор №ПДД 3/15 на предоставление доступа к электронно-библиотечной системе ФГБОУ ВПО РГАЗУ от 15.01.2015
- 3) ЭБС «Лань», договор №27 с Обществом с ограниченной ответственностью «Издательство Лань» от 03.09.2019
- 4) ЭБС «Руконт», договор №ДС-284 от 15.01.2016 с открытым акционерным обществом «ЦКБ»БИБКОМ», с обществом с ограниченной ответственностью «Агентство «Книга-Сервис»

### **3.2 Особенности освоения дисциплины (модуля)**

#### **для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья**

В случае обучения в университете инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья учитываются особенности психофизического развития, индивидуальные возможности и состояние здоровья таких обучающихся.

Образование обучающихся из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья может быть организовано как совместно с другими обучающимися, так и в отдельных группах. Обучающиеся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья обеспечены печатными и (или) электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья. Обучение инвалидов осуществляется также в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида (при наличии).

Для лиц с ограниченными возможностями здоровья по слуху возможно предоставление учебной информации в визуальной форме (краткий конспект лекций; тексты заданий). На аудиторных занятиях допускается присутствие ассистента, а также сурдопереводчиков и (или) тифлосурдопереводчиков. Текущий контроль успеваемости осуществляется в письменной форме: обучающийся письменно отвечает на вопросы, письменно выполняет практические задания. Доклад (реферат) также может быть представлен в письменной форме, при этом требования к содержанию остаются теми же, а требования к качеству изложения материала (понятность, качество речи, взаимодействие с аудиторией и т. д.) заменяются на соответствующие требования, предъявляемые к письменным работам (качество оформления текста и списка литературы, грамотность, наличие иллюстрационных материалов и т.д.). Промежуточная аттестация для лиц с нарушениями слуха проводится в письменной форме, при этом используются общие критерии оценивания. При необходимости время подготовки к ответу может быть увеличено.

Для лиц с ограниченными возможностями здоровья по зрению университетом обеспечивается выпуск и использование на учебных занятиях альтернативных форматов печатных материалов (крупный шрифт или аудиофайлы) а также обеспечивает обучающихся надлежащими звуковыми средствами воспроизведения информации (диктофонов и т.д.). Допускается присутствие ассистента, оказывающего обучающемуся необходимую техническую помощь. Текущий контроль успеваемости осуществляется в устной форме. При проведении промежуточной аттестации для лиц с нарушением зрения тестирование может быть заменено на устное собеседование по вопросам.

### 3.3. Кадровое обеспечение реализации программы

№ п/п	ФИО преподавателей	Ученое звание, степень, должность	Общий стаж работы	Педагогический стаж работы	Опыт работы по профилю ДОП
1	Китаёв Юрий Александрович	Доцент, к.э.н, доцент кафедры экономики	13	11	5
2	Кравченко Дмитрий Павлович	Доцент, к.э.н, доцент кафедры экономики	41	38	13
3	Човган Наталья Ивановна	Доцент, к.э.н, доцент кафедры экономики	15	15	5
4	Завгородняя Людмила Ивановна	Ст. преподаватель	41	40	5

### 3.4. Учебно-методическое обеспечение реализации программы

#### 3.4.1. Законодательные акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая и вторая) Принят Государственной Думой 21 октября 1994 года (с изменениями и дополнениями).
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с изменениями и дополнениями)
3. Федеральный закон РФ от 1 декабря 2007 г. N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях"
4. Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)"
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 255 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)"
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 254 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)"

#### 3.4.2. Основная и дополнительная литература

1. Просветов Г. И. Оценка бизнеса: задачи и решения: Учебно-методическое пособие. 3-е изд., доп. - М.: Издательство «Альфа-Пресс», 2009. - 238 с.
2. Чеботарев Н.Ф. **Оценка стоимости предприятия (бизнеса)** / Чеботарев Н.Ф., - 3-е изд. - М.: Дашков и К, 2017. - 256 с.: ISBN 978-5-394-02368-2 - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/450877>
3. Калинин В.М., Сокова С.Д. **Оценка технического состояния зданий**: Учебник / В.М. Калинин, С.Д. Сокова. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 268 с.: 60x90 1/16. - (Среднее профессиональное образование).  
<http://znanium.com/bookread2.php?book=484754>
4. **Оценка машин и оборудования** : учебник / М.А. Федотова, А.П. Ковалёв, А.А. Кушель [и др.] ; под ред. М.А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ИНФРА-М, 2018. — 324 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — <http://znanium.com/bookread2.php?book=937999>
5. А.А. Варламов, С.И. Комаров **Оценка объектов недвижимости** : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2018. — 352 с.  
<http://znanium.com/bookread2.php?book=948897>
6. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности : учебник / под ред. М.А. Федотовой, О.В. Лосевой. — М. : ИНФРА-

- М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — [www.dx.doi.org/10.12737/textbook\\_5a0ecf20acf2c3.99331088](http://www.dx.doi.org/10.12737/textbook_5a0ecf20acf2c3.99331088). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1004233>
7. Плотников А.Н **Оценка приносящей доход недвижимости** / Плотников А.Н. - М.:НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 80 с.: 60x90 1/16 ISBN 978-5-16-105471-0 (online) <http://znanium.com/bookread2.php?book=754386>
  8. Тепман Л.Н **Оценка недвижимости** / Тепман Л.Н., Швандар В.А., - 2-е изд. - М.:ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 463 с.: ISBN 978-5-238-01152-3 - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/881693>
  9. Лужина А.Н. **Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: Учебное пособие** / Лужина А.Н. - М.:РГУП, 2017. - 152 с.: ISBN 978-5-93916-628-7 - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1006970>
  10. Савельева Е.А. **Экономика и управление недвижимостью** : учеб. пособие / Е.А. Савельева. — М. : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2017. — 336 с. <http://znanium.com/bookread2.php?book=615088>
  11. Сизов А.П. **Классические методы оценки недвижимости: Лекция** / Сизов А.П. - М.:РГУП, 2017. - 40 с.: ISBN 978-5-93916-647-8 - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1007032>

## 4. ОЦЕНКА КАЧЕСТВА ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ

### 4.1. Задания и упражнения

1. Объясните, в каком случае применяется техника остатка для оценки земли?

Для оценки свободного земельного участка оценщик выявил расположенный в непосредственной близости аналогичный участок с недавно построенным зданием. Этот объект приносит 2500000 руб. чистого годового дохода, норма дохода для подобных объектов составляет 15%. Срок экономической жизни здания определен в 60 лет, сама стоимость здания определена затратным подходом в размере 12 000000 руб. Определите стоимость свободного земельного участка.

2. В чем состоит последовательность расчета методом техники остатка и рассчитайте рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, , если известно, что соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10%. Расчет возмещения капитала ведется по аннуитетному методу:

Рыночная стоимость сооружения – 540 тыс. руб.

Продолжительность экономической жизни сооружения - 40 лет

Чистый операционный доход от эксплуатации объекта - 450 тыс. руб.

3. Как определит оценочную стоимость магазина оценщик, если собственник небольшого магазина пожелал продать свой объект недвижимости и предоставил следующую информацию оценщику:

- ежемесячный потенциальный валовой доход равен 212500 руб.;

- потери при сборе 7500 руб.;
- текущие операционные расходы составляют 20% от действительного валового дохода;
- налогообложение и выплата основной части долга составляют  $\frac{1}{5}$  часть действительного валового дохода.

Коэффициент капитализации составляет 11%.

4. Как может измениться стоимость недвижимости под влиянием внешнего износа? Рассчитайте, какова сумма экономического устаревания, вызванного изменением окружающей среды, если Склад 40 x 50 м имел удобное расположение около основной дороги. Но в прошлом году было завершено строительство нового шоссе, которое оттянуло основной поток машин на 5 км от старой дороги, рядом с которой находится объект оценки. В результате уровень арендной платы упал на 5 руб. / м<sup>2</sup> в год по сравнению с тем, какой она была бы, будь склад ближе к новому шоссе. Обычный годовой валовой рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равняется 5.

5. Почему более предпочтительным является расчет полной стоимости воспроизводства объекта недвижимости? Рассчитайте, какова полная стоимость воспроизводства дачи и всех сооружений, находящихся на ней? Какова сумма всего накопленного износа, вычитаемого из полной стоимости воспроизводства? Какова общая расчетная стоимость дачи, определенная в соответствии с затратным подходом? если: площадь здания 100 м<sup>2</sup>, стоимость 1 м<sup>2</sup> здания = 5 тыс. руб. Стоимость 1 м<sup>2</sup> гаража = 2,5 тыс. руб., его площадь 60 м<sup>2</sup>. Стоимость всех других сооружений на даче = 50 тыс. руб. Устранимый физический износ дачи равен 75 тыс. руб. Неустраняемый физический износ дачи составляет 50 тыс. руб. Устраняемое функциональное устаревание – 25 тыс. руб. Рыночная стоимость земельного участка – 125 тыс. руб.

6. Оценщику для включения в отчетный доклад данных об оценке необходимо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость (КС) действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость (ОВС) и остаточную стоимость земельного участка (ОСЗ), на котором расположено здание. Какие действия он предпримет, если одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 50 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 5000 руб./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса  $k = 0,2$  (20%), удельные затраты на строительство подобного нового здания 18750 руб./кв.м.

7. Застройщик обратился к оценщику просчитать максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами:

площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м; удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 12500 руб. за 1 кв. м.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 33750 тыс. руб.

Как оценщик рассчитывает допустимые затраты на приобретение права аренды земельного участка методом остатка?

8. В каком случае применяется доходный подход к оценке земельных участков. Рассчитать стоимость земельного участка, предоставляемого под строительство автозаправочной станции на 5 колонок. Если капитальные вложения на одну колонку составляют 885 тыс. руб. возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу, планируемый доход на инвестиции – 16%, срок экономической жизни – 9 лет.

При анализе эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением получены следующие данные:  
в течение 1 часа с 1 колонки в среднем в сутки продают 28л бензина;  
средний доход от продажи 1л бензина составляет 1,60 руб.;  
с учетом пересменок, времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году.

9. Объясните, в каком случае применяется оценка сельскохозяйственных угодий методами доходного подхода? Решите следующую задачу: Площадь земельного участка 300 кв.м. Участок сдается в аренду за 1000 руб./кв.м в год. Потери дохода и операционные расходы составляют 30%. Коэффициент капитализации для земли 20%. Определить стоимость оцениваемого земельного участка.

10. Для чего необходимо оценщику учитывать накопленный износ и от каких видов износа зависит общий уровень износа объекта недвижимости? И решите следующую задачу: Оценщик, проанализировав состояния объекта недвижимости выяснил, что уровень физического износа - 22%, функционального износа - 18%, внешнего износа - 24%, как он рассчитает общий уровень износа объекта недвижимости ?

#### **4.2 Вопросы и задания для самостоятельной работы**

1. Формы собственности на объекты недвижимости?
2. Законодательная база рынка недвижимости.
3. Что принято считать недвижимым имуществом?
4. Происхождение объектов недвижимости и государственная регистрация их.
5. Развитие рынка недвижимости в России.
6. Какие группы принципов выделяют в оценке недвижимости?
7. Как обеспечить достоверные результаты оценки?

8. Что значит «критерий» физическая возможность использования земельного участка с улучшениями?
9. Как обосновывается выбор финансовой осуществимости использования объекта недвижимости?
10. Какие сроки жизни и времени использования объектов недвижимости учитываются при оценке их стоимости?
11. Как определяется размер потерь собственника недвижимости от внешнего (экономического) износа?
12. Какими методами рассчитывается коэффициент капитализации?
13. Какие доходы и выгоды может обеспечить недвижимость?
14. Какова роль рыночных цен и тарифов в определении полной восстановительной стоимости?
15. Какие нормативы могут быть использованы при определении полной восстановительной стоимости?
16. Что понимается под платностью землепользования?
17. На каких принципах оценки базируется затратный подход к определению рыночной стоимости земли?
18. ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ»;
19. Международные стандарты оценки;
20. Федеральные стандарты оценки, стандарты оценки;
21. Правила оценки;
22. Методические рекомендации- положение по техническому обследованию жилых зданий – ВСН57-88(р);
23. Критерии, характеризующие здания;
24. Оценка качества здания (физический, функциональный и внешний износы);
25. Способы определения износа и устареваний;
26. Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН53-86(р).
27. Положение по техническому обследованию жилых зданий – ВСН57-88(р);
28. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков;
29. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков;
30. Основные технико-экономические показатели;
31. Ценообразование в строительстве;
32. Методы определения сметной стоимости строительства

### **4.3. Тесты по спецкурсу «Оценка стоимости имущества»**

#### **Тема . Понятие недвижимости**

##### **1. Что относят к недвижимости?**

а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения;

б) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения, предприятия как имущественные комплексы;

в) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения, предприятия как имущественные комплексы, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

## **2. Главные отличительные черты недвижимости:**

- а) принадлежность к вещам;
- б) неразрывная связь с землей;
- в) оба варианта.

## **3. Главный признак, относящий вещи к недвижимости -это...**

- а) невозможность перемещения;
- б) невозможность перемещения без нанесения несоразмерного ущерба;
- в) перемещение возможно, хотя сопряжено с трудностями.

## **4. Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в целом осуществляется:**

- а) По месту нахождения земельных участков и объектов недвижимого имущества, входящих в состав предприятия;
- б) по месту фактического нахождения предприятия;
- в) по месту регистрации предприятия как юридического лица.

## **5. В соответствии с ГК РФ в случае аренды здания или сооружения подлежат государственной регистрации договора аренды, заключенные на срок:**

- а) не менее года;
- б) более 3 лет;
- в) более 1 месяца.

## **6. В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» права, требования и обязательства (долги):**

- а) относятся к объектам оценки;
- б) не относятся к объектам оценки.

## **7. Право собственности на земельный участок распространяется на:**

- а) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем леса и растения;
- б) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем леса и растения, находящиеся под ним полезные ископаемые и другие природные ресурсы;
- в) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся в границах этого участка.

## **8. Предприятие как объект недвижимости –**

- а) целиком является объектом недвижимости;
- б) недвижимостью являются лишь объекты, являющиеся основными фондами;

в) не является недвижимостью ни одна его часть.

**9. По назначению здания выделяют:**

- а) специализированные, арендованные, избыточные;
- б) производственные, обслуживающие, жилые;
- в) жилые, арендованные, производственные.

**10. В соответствии со ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» право собственности содержит:**

- а) право владения, право применения, право пользования и право распоряжения;
- б) право владения, право распоряжения и право управления;
- в) право пользования, право владения и право распоряжения.

**11. Способы приобретения права собственности могут быть:**

- а) первоначальные;
- б) производные;
- в) последовательные;
- г) все вышеперечисленные.

**12. Права собственности бывают**

- а) частная, государственная, общая;
- б) хозяйственного ведения, оперативного управления, постоянного пользования земельным участком;
- в) сервитут, ипотека, лизинг.

**13. Какие объекты находятся на праве хозяйственного ведения?**

- а) казенные предприятия;
- б) государственные и муниципальные предприятия;
- в) акционерные общества.

**14. Какие объекты находятся на праве оперативного управления?**

- а) казенные предприятия;
- б) государственные и муниципальные предприятия;
- в) акционерные общества.

**15. Ограничения прав подразделяют на:**

- а) частная, государственная, общая;
- б) хозяйственного ведения, оперативного управления, постоянного пользования земельным участком;
- в) сервитут, ипотека, лизинг.

**16. Что такое ипотека?**

- а) кредит под залог недвижимости;
- б) ограниченное право пользования чужим земельным участком;
- в) особый вид аренды, предполагающий возможность последующего выкупа объекта недвижимости.

**17. Что такое доверительное управление?**

- а) совместное пользование объектом недвижимости;
- б) такое ограничение прав, при котором разрешается владеть и пользоваться объектом недвижимости за определенную плату;
- в) передача имущества в управление другому лицу не влекущая передачу права собственности

### **18. Что такое аренда?**

- а) совместное пользование объектом недвижимости;
- б) такое ограничение прав, при котором разрешается владеть и пользоваться объектом недвижимости за определенную плату;
- в) передача имущества в управление другому лицу не влекущая передачу права собственности

### **19. Что такое лизинг?**

- а) кредит под залог недвижимости;
- б) ограниченное право пользования чужим земельным участком;
- в) особый вид аренды, предполагающий возможность по следующему выкупа объекта недвижимости.

### **20. Чем аренда отличается от лизинга?**

- а) ничем не отличается;
- б) лизинг предполагает возможность последующего права выкупа объекта недвижимости;
- в) аренда допускает вероятность последующего приобретения недвижимости в собственность.

### **21. Как недвижимость подразделяют в качестве объектов специальной регистрации?**

- а) здания, кондоминиумы, леса;
- б) хозяйственного ведения, оперативного управления, постоянного пользования земельным участком;
- в) сервитут, ипотеку, лизинг.

### **22. В какой момент возникает право собственности на объект недвижимости?**

- а) в момент заключения сделки;
- б) в момент внесения записей в государственный реестр;
- в) в момент приобретения недвижимости.

### **23. На основании какого решения возможно отчуждение имущества у собственника?**

- а) по решению суда;
- б) на основании решения органов местного самоуправления без предварительного и равноценного возмещения;
- в) по решению соответствующих государственных органов принудительное отчуждение имущества для государственных нужд при условии предварительного и равноценного возмещения;
- г) по решению органов законодательной и исполнительной власти в РФ без предварительного и равноценного возмещения.

Какие два ответа из этих вопросов верны?

### **24. Чем обусловлен момент перехода права собственности на недвижимое имущество по договорам и иным сделкам?**

- а) фактом государственной регистрации в соответствующих государственных органах;

б) фактической передачей этого имущества, если законом и договором не предусмотрено иное.

**25. Объекты управления недвижимостью - это ...**

а) продавцы, покупатели, риэлторы, собственники.

б) здания, сооружения, морские и воздушные суда;

в) нормативные акты, величина налоговой ставки, процентная ставка ЦБ РФ.

**26. Субъекты недвижимости- это ...**

а) продавцы, покупатели, риэлторы, собственники.

б) здания, сооружения, морские и воздушные суда;

в) нормативные акты, величина налоговой ставки, процентная ставка ЦБ РФ.

**27. Какой из нижеперечисленных объектов гражданского права не входит в понятие «имущество»:**

а) движимое имущество;

б) недвижимость;

г) ценные бумаги; ,

д) права на вещи;

е) информация;

ж) все входят.

**28. Может ли стать собственником недвижимого имущества, в силу приобретательной давности, лицо, владеющее этим имуществом на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или другого ограниченного вещного права?**

а) да;

б) нет.

**29. Что является основанием для проведения оценки недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ»:**

а) договор;

б) протокол намерений;

в) задание на оценку;

г) решение государственного уполномоченного органа, регулирующего оценочную деятельность;

д) письмо с согласием заключить договор на оценку имущества.

**Тема. Рынок недвижимости: понятие, классификация и виды стоимости объектов недвижимости**

**1. Что такое рынок недвижимости?**

а) набор механизмов, через которые передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования;

б) место, где совершается процесс купли-продажи недвижимости;

в) механизмы, с помощью которых продавцы и покупатели на рынке недвижимости реализуют свои права и обязанности.

### **2. Что такое первичный рынок?**

а) экономическая ситуация, при которой недвижимость как товар попадает на рынок уже будучи использованной ранее собственником;

б) такая ситуация, когда недвижимость как товар впервые попадает на рынок;

в) совокупность сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению и финансированию работ в области недвижимости.

### **3. Что такое вторичный рынок?**

а) экономическая ситуация, при которой недвижимость как товар попадает на рынок уже будучи использованной ранее собственником;

б) такая ситуация, когда недвижимость как товар впервые попадает на рынок;

в) совокупность сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению и финансированию работ в области недвижимости.

### **4. Чем характеризуется величина предложения на рынке недвижимости?**

а) постоянным ростом;

б) спросом и ценой;

в) постоянством и ограниченностью.

### **5. Чем определяется количественный размер предложения на первичном рынке?**

а) объемом спроса;

б) динамикой цен;

в) размерами строительства.

### **6. Какие выделяют сегменты рынка недвижимости?**

а) рынок офисов, рынок торговых помещений, рынок производственных и складских помещений;

б) рынок городского и рынок загородного жилья;

в) рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, рынок земельных участков.

### **7. Определите сегменты рынка жилья.**

а) рынок офисов, рынок торговых помещений, рынок производственных и складских помещений;

б) рынок городского и рынок загородного жилья;

в) рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, рынок земельных участков.

### **8. Определите сегменты рынка коммерческой недвижимости.**

а) рынок офисов, рынок торговых помещений, рынок производственных и складских помещений;

б) рынок городского и рынок загородного жилья;

в) рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, рынок земельных участков.

## **Тема. Принципы оценки объектов недвижимости**

### **1. Что относится к стоимости обмена?**

- а) рыночная стоимость;
- б) ликвидационная стоимость;
- в) страховая стоимость;
- г) залоговая стоимость;
- д) арендная стоимость;
- е) балансовая стоимость;
- ж) инвестиционная стоимость.

### **2. Рыночная стоимость - это...**

- а) величина арендной платы, за которую может быть сдан объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях;
- б) наиболее вероятная цена, по которой объект может быть продан на рынке;
- в) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации и расходами на ее проведение.

### **3. Ликвидационная стоимость-это ...**

- а) величина арендной платы, за которую может быть сдан объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях;
- б) наиболее вероятная цена, по которой объект может быть продан на рынке;
- в) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации и расходами на ее проведение.

### **4. Залоговая стоимость-это ...**

- а) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на его проведение;
- б) стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке объекта недвижимости;
- в) стоимость недвижимости, отраженная в балансе предприятия.

### **5. Страховая стоимость — это ...**

- а) стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, основанную на его требованиях и предпочтениях;
- б) стоимость, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости;
- в) стоимость, устанавливаемая на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

### **6. Арендная стоимость - это ...**

- а) величина арендной платы, за которую может быть сдан объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях;
- б) наиболее вероятная цена, по которой объект может быть продан на рынке;
- в) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации и расходами на ее проведение.

### **7. Инвестиционная стоимость-это ...**

- а) стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, основанную на его требованиях и предпочтениях;
- б) стоимость, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости;

в) стоимость, устанавливаемая на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

#### **8. Балансовая стоимость – это ...**

а) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на его проведение;

б) стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке объекта недвижимости;

в) стоимость недвижимости, отраженная в балансе предприятия.

#### **9. Стоимость для целей налогообложения – это...**

а) стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, основанную на его требованиях и предпочтениях;

б) стоимость, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости;

в) стоимость, устанавливаемая на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

#### **10. В каком случае ликвидационная стоимость бывает отрицательной?**

а) не бывает отрицательной;

б) если доходы на ее проведение меньше, чем доходы от ликвидации;

в) если доходы от ликвидации меньше, чем расходы на ее проведение.

#### **11. Какие принципы объединены в группу, основанную на предоставлении потенциального собственника?**

а) принцип замещения, ожидания, полезности;

б) принцип вклада, остаточной продуктивности, сбалансированности, разделения;

в) принцип спроса и предложения, соответствия, изменения внешней среды.

#### **12. Что такое принцип полезности?**

а) чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость;

б) при наличии определенного количества однородных объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;

в) какой доход или удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

#### **13. Что означает принцип замещения?**

а) чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость;

б) при наличии определенного количества однородных объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;

в) какой доход или удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

#### **14. Что означает принцип ожидания?**

а) чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость;

- б) при наличии определенного количества однородных объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;
- в) какой доход или удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

**15. Какие принципы обусловлены процессом эксплуатации недвижимости?**

- а) принципы замещения, ожидания, полезности;
- б) принципы вклада, остаточной продуктивности, сбалансированности, разделения;
- в) принципы спроса и предложения, соответствия, изменения внешней среды.

**16. Что означает принцип вклада?**

- а) физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта;
- б) при наличии определенного количества однородных объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;
- в) для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

**17. Что означает принцип остаточной продуктивности?**

- а) остаток дохода, отнесенный к объекту недвижимости, после того как оплачены затраты на труд, оборудование, менеджмент;
- б) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района;
- в) из возможных вариантов использования объектов недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности объекта недвижимости.

**18. Что означает принцип сбалансированности?**

- а) цена на недвижимость изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения;
- б) для каждого типа землепользования необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости;
- в) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

**19. Какими показателями характеризуется сбалансированность?**

- а) через показатели емкости и эффективности;
- б) через механизм спроса и предложения;
- в) посредством действия эффектов прогрессии и регрессии.

**20. Что означает принцип разделения имущественных прав на недвижимость?**

- а) физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта;
- б) при наличии определенного количества однородных объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;
- в) для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

### **21. Какие принципы обусловлены действием рыночной среды?**

- а) принципы замещения, ожидания, полезности;
- б) принципы вклада, остаточной продуктивности, сбалансированности, разделения;
- в) принципы спроса и предложения, соответствия, изменения внешней среды.

### **22. Что означает принцип спроса и предложения?**

- а) цена на недвижимость изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения;
- б) для каждого типа землепользования- необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости;
- в) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

### **23. Что означает принцип соответствия?**

- а) максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеются разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования;
- б) для каждого типа землепользования необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости;
- в) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

### **24. Через какие механизмы проявляется соответствие?**

- а) через показатели емкости и эффективности;
- б) через механизм спроса и предложения;
- в) посредством действия эффектов прогрессии и регрессии.

### **25. Что означает принцип изменения внешней**

- а) остаток дохода, отнесенный к объекту недвижимости, после того как оплачены затраты на труд, оборудование, менеджмент;
- б) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района;

в) из возможных вариантов использования объектов не движимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности объекта недвижимости.

**26. Что означает принцип лучшего и наиболее эффективного использования (ЛНЭИ)?**

а) остаток дохода, отнесенный к объекту недвижимости, после того как оплачены затраты на труд, оборудование, менеджмент;

б) учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района;

в) из возможных вариантов использования объектов недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности объекта недвижимости.

### **Тема. Оценка объектов недвижимости**

**1. Для каких объектов недвижимости в общем случае применим сравнительный подход к оценке их стоимости?**

а) офисное здание;

б) дворец спорта;

в) оба объекта недвижимости.

**2. Оценщик выделил три элемента сравнения: местоположение, динамику сделок на рынке (дата продажи) и условия продажи (чистота сделок). В какой последовательности он должен сделать корректировки сопоставимых объектов по этим трем элементам?**

а) местоположение, динамика сделок на рынке, условия продажи;

б) условия продажи, динамика цен на рынке, местоположение;

в) динамика сделок на рынке, условия продажи, местоположение;

г) в любом порядке.

**3. Каким требованиям должны отвечать проданные объекты недвижимости, чтобы быть пригодными для применения сравнительного подхода к определению стоимости оцениваемого объекта?**

а) недвижимость должна быть одного типа;

б) участники сделок имели объективное представление о данном сегменте рынка;

в) участники сделок не имели какие-либо отношения, которые могли бы повлиять на цены сделок;

г) рыночные данные о ценах сделок получены от лица, не заинтересованного в их искажении;

д) сделки территориально «привязаны» (совершены в одной зоне, районе);

е) все вышеперечисленное.

**4. Верно ли утверждение, что коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала?**

а) верно;

б) неверно.

**5.Верно ли утверждение, что чем выше коэффициент капитализации, тем выше стоимость?**

а) верно;

б) неверно.

**6.Как рассчитывается коэффициент капитализации на заемный капитал?**

а) делением суммы годовых выплат на размер кредита;

б) делением размера кредита на период выплат;

в) умножением месячного платежа на число периодов.

**7.Какие расходы не следует учитывать при построении потока денежных средств в методе капитализации?**

а) налог на имущество;

б) затраты на текущий ремонт;

в) проценты по ипотечному кредиту;

г) следует учитывать все указанные расходные статьи.

**8.Валовой рентный мультипликатор - это ...**

а) отношение продажной цены к потенциальному валовому доходу, или к действительному валовому доходу;

б) отношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его продажной цене;

в) отношение потенциального валового дохода (действительного валового дохода) к продажной цене объекта недвижимости.

**9.Ставка капитализации - это ...**

а) отношение продажной цены к потенциальному валовому доходу, или к действительному валовому доходу;

б) отношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его продажной цене;

в) отношение продажной цены объекта недвижимости к величине чистого операционного дохода.

**10.Чистый операционный доход - это ...**

а) потенциальный валовой доход за минусом предполагаемых убытков, вызванных незагруженностью помещений, сбоями при оплате за аренду помещений и т.п.;

б) величина чистого годового дохода после вычета всех операционных расходов и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных отчислений;

в) величина чистого годового дохода после вычета всех операционных расходов и резервов и после обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных отчислений.

**11. Стоимость воспроизводства - это ...**

а) стоимость строительства в текущих ценах точной копии оцениваемого здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и каче-

ства работ (с воплощением всех недостатков и видов морального износа, присущих объекту оценки);

б) стоимость строительства в текущих ценах здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов в соответствии с новыми стандартами, дизайном и планировкой;

в) восстановительная стоимость здания с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов.

#### **12. Стоимость замещения - это...**

а) стоимость строительства в текущих ценах точной копии оцениваемого здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и качества работ (с воплощением всех недостатков и видов морального износа, присущих объекту оценки);

б) стоимость строительства в текущих ценах здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов в соответствии с новыми стандартами, дизайном и планировкой;

в) восстановительная стоимость здания с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов.

#### **13. Физический износ - это .....**

а) потеря стоимости и полезности объекта в результате длительной его эксплуатации;

б) потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным стандартам рынка;

в) потеря стоимости в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое местоположение объекта.

#### **14. Функциональный износ — это ...**

а) потеря стоимости и полезности объекта в результате длительной его эксплуатации;

б) потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным стандартам рынка;

в) потеря стоимости в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое местоположение объекта

#### **15. Экономический износ — это ...**

а) потеря стоимости и полезности объекта в результате длительной его эксплуатации;

б) потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным стандартам рынка;

в) потеря стоимости в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое местоположение объекта

#### **16. Исправимый износ-это ...**

а) когда затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость;

б) когда затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость;

в) уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних факторов.

### **17. Неисправимый износ — это ...**

- а) когда затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость;
- б) когда затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость;
- в) уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних факторов.

### **18. Долгоживущие элементы -**

- а) экономическая жизнь сооружения меньше остаточной экономической жизни данного элемента;
- б) остаточная экономическая жизнь данного элемента меньше остаточной экономической жизни сооружения;
- в) остаточная экономическая жизнь данного элемента совпадает с остаточной экономической жизнью сооружения.

### **19. Короткоживущие элементы -**

- а) экономическая жизнь сооружения меньше остаточной экономической жизни данного элемента";
- б) остаточная экономическая жизнь данного элемента меньше остаточной экономической жизни сооружения;
- в) остаточная экономическая жизнь данного элемента совпадает с остаточной экономической жизнью сооружения.

### **20. Полная восстановительная стоимость -**

- а) стоимость строительства в текущих ценах точной копии оцениваемого здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и качества работ (с воплощением всех недостатков и видов морального износа, присущих объекту оценки);
- б) стоимость строительства в текущих ценах здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов в соответствии с новыми стандартами, дизайном и планировкой;
- в) восстановительная стоимость здания с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов.

### **21. Сравнительный подход -**

- а) оценку недвижимости путем оценки стоимости каждого из сопоставимых объектов как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый объект;
- б) оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату с учетом износа;
- в) расчет стоимости недвижимости при помощи величины дохода (потенциального, действительного чистого), который можно получить от эксплуатации объекта.

### **22. Затратный подход -**

- а) оценку недвижимости путем оценки стоимости каждого из сопоставимых объектов как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый объект;
- б) оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату с учетом износа;

в) расчет стоимости недвижимости при помощи величины дохода (потенциального, действительного чистого), который можно получить от эксплуатации объекта.

### **23. Доходный подход -**

- а) оценку недвижимости путем оценки стоимости каждого из сопоставимых объектов как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый объект;
- б) оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату с учетом износа;
- в) расчет стоимости недвижимости при помощи величины дохода (потенциального, действительного чистого), который можно получить от эксплуатации объекта.

### **24. Срок экспозиции-это ...**

- а) время, необходимое для того, чтобы объект купили;
- б) время, которое объект недвижимости должен находиться на рынке, чтобы быть проданным;
- в) срок, в течение которого объект недвижимости выставляется на продажу.

**25. Если объект недвижимости продан за период меньше срока экспозиции, это означает, что...**

- а) цена объекта завышена;
- б) цена объекта занижена;
- в) очень хорошее качество объекта.

**26. Если объект недвижимости продан за период больше срока экспозиции, это означает, что ...**

- а) цена объекта завышена;
- б) цена объекта занижена;
- в) очень хорошее качество объекта.

### **27. Что представляет собой метод сравнительной единицы?**

- а) расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания;
- б) расчет стоимости здания производится как сумма стоимостей отдельных его компонентов;
- в) метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.

### **28. Что представляет собой метод разбивки по компонентам?**

- а) расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания;
- б) расчет стоимости здания производится как сумма стоимостей отдельных его компонентов;
- в) метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.

### **29. Что представляет собой метод количественного обследования?**

- а) расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания;
- б) расчет стоимости здания производится как сумма стоимостей отдельных его компонентов;
- в) метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.

### **30. Что представляет собой метод прямой капитализации?**

- а) определение стоимости недвижимости, используя единую ставку капитализации за несколько лет;
- б) конвертация будущих выгод от владения недвижимостью в ее текущую стоимость;
- в) определение стоимости недвижимости в том случае, если за несколько лет денежные потоки неравномерны.

### **31. Что представляет собой метод дисконтирования денежных потоков?**

- а) определение стоимости недвижимости, используя единую ставку капитализации за несколько лет;
- б) конвертация будущих выгод от владения недвижимостью в ее текущую стоимость;
- в) определение стоимости недвижимости в том случае, если за несколько лет денежные потоки неравномерны.

### **32. Эффективный валовой доход - это ...**

- а) потенциальный валовой доход за минусом предполагаемых убытков, вызванных незагруженностью помещений, сбоями при оплате за аренду помещений и т.п.;
- б) величина чистого годового дохода после вычета всех операционных расходов и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных отчислений;
- в) величина чистого годового дохода после вычета всех операционных расходов и резервов и после обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных отчислений.

### **33. Какой показатель используется для расчета валового рентного мультипликатора?**

- а) потенциальный валовой доход;
- б) эффективный валовой доход;
- в) чистый операционный доход.

### **34. Какой показатель используется для расчета общего коэффициента капитализации?**

- а) потенциальный валовой доход;
- б) эффективный валовой доход;
- в) чистый операционный доход.

## **4.4. Вопросы к зачету по спецкурсу «Оценка стоимости имущества»**

1. Стоимость недвижимости и ее основные виды.
2. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях потенциального собственника.
3. Принципы оценки недвижимости, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости.
4. Принципы оценки недвижимости, обусловленные действием рыночной среды.

5. Обязательные требования к договору на проведение оценки
6. Классификация объектов недвижимости.
7. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.
8. Субъекты и объекты оценочных отношений.
9. Функциональные обязанности оценщика и его права.
10. Процесс оценки и его этапы.
11. Стоимость в обмене и формы проявления стоимости в обмене.
12. Стоимость в пользовании и формы проявления стоимости в пользовании.
13. Регулирования оценочной деятельности.
14. Информация об объекте недвижимости и ее анализ.
15. Специфика земельного участка как экономического объекта.
16. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения.
17. Определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методами сравнительного подхода.
18. Определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методами доходного подхода.
19. Затратный подход к оценке земельных участков.
20. Особенности применения сравнительного подхода при оценке объекта недвижимости.
21. Методы расчета и внесения корректировок при применении сравнительного подхода.
22. Характеристика затратного подхода при оценке объекта недвижимости.
23. Методы определения стоимости прав аренды земельных участков.
24. Затратный подход и его обязательные операции.
25. Методы определения восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости.
26. Физический износ и его виды.
27. Функциональный износ и его виды.
28. Внешний (экономический) износ и методы, применяемые для его оценки.
29. Недостатки затратного, сравнительного и доходного подходов при оценке недвижимости.
30. Методы согласования стоимости результатов оценки, полученных подходами.
31. Требованиями к содержанию отчета об оценке.
32. Право собственности на недвижимость, включая землю.
33. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.
34. Цели оценки и виды стоимости.
35. Российские стандарты оценки.
36. Информационное обеспечение при оценке недвижимости.
37. Расчет ожидаемого чистого операционного дохода.
38. Метод капитализации доходов.
39. Техническая инвентаризация объектов недвижимости.
40. Порядок проведения технической инвентаризации (паспортизации), регистрации и учета объектов нежилого назначения.
41. Классификация жилых зданий

- 42 Права и обязанности оценщика.
43. Регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков
44. Саморегулируемая организация оценщиков ее функции.
45. Современные требования к жилью.
46. Технология применения сравнительного метода при оценке стоимости недвижимости.
47. Формирование отчета об оценке.
48. Определение задачи оценки
- 49 Потребительная стоимость и ее основные виды
50. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

## 5. ГЛОССАРИЙ

**АКТ ОЦЕНКИ** (англ. appraisal) документ, ведомость оценки, составляемый при оценке стоимости имущества.

**АНАЛОГ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**АННУИТЕТНЫЙ ПЛАТЕЖ** - наиболее распространенная сегодня схема платежей по ипотечным кредитам. Весь период действия кредитного договора заемщик ежемесячно перечисляет банку одинаковую сумму (в долларах, евро или рублях - в зависимости от выбранной валюты кредита). В начале кредитного периода в этой сумме преобладают платежи по процентам, а в конце - платежи по возврату долга.

**БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ** (book value) - разница между общей стоимостью активов (за вычетом износа, использованных ресурсов и амортизации) и общей суммой обязательств, в соответствии с данными баланса. Является синонимом чистой балансовой стоимости (net book value), чистой стоимости (net worth) и акционерного капитала (shareholder's equity).

**БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ (БТИ)** - муниципальная служба, выдающая по требованию граждан или юридических лиц справки о площадях жилых и нежилых помещений, экспликации и другие документы, связанные с площадью помещений.

**ВНЕШНИЙ ИЗНОС** (устаревание) проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и политическими изменениями.

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛОК** - сделки с землей и другим недвижимым имуществом (отчуждение, ипотека, долгосрочная аренда, принятие наследства и пр.) подлежат государственной регистрации учреждениями юстиции.

**ГУДВИЛЛ**, "доброе имя" фирмы (goodwill) - нематериальные активы компании, которые складываются из престижа предприятия, его деловой репутации, взаимоотношения с клиентурой, местонахождения, номенклатуры производимой продукции и др. Эти факторы отдельно не выделяются и/или не оцениваются в отчетности предприятия, но служат реальным источником прибыли.

**ДАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ** - дата, по состоянию на которую произведена его оценка.

**ДЕКУВЕР** - разница между оценкой объекта недвижимости и страховой суммой, оставляемая на рынке страхования.

**ДОХОДНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

**ИЗНОС** - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин. Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

**ИЗНОС (в оценке)** - уменьшение рыночной стоимости актива, а также прогнозируемое изменение стоимости. В оценке стоимости недвижимости учитывают физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

**ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

**КОЭФФИЦИЕНТ ЗАСТРОЙКИ УЧАСТКА** - коэффициент, показывающий соотношение между площадью здания и площадью земли.

**ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

**ЛИКВИДНОСТЬ** - легкость реализации (превращения объектов недвижимости в наличные деньги); емкость рынка и его способность смягчить внезапные изменения спроса и предложения без соответствующего значения колебания цен.

**МЕТОД ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ** - способ оценки при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

**МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ** - способ оценки на основе прямого преобразования наиболее типичного дохода от использования объекта в его стоимость; метод используется при сохранении стабильных условий использования объекта оценки, постоянной величине дохода от его использования.

**МЕТОД ОЦЕНКИ** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**МЕТОД ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ (appraisal method)** - способ определения стоимости, который варьируется в зависимости от подхода к оценке стоимости.

**НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА** - оценка стоимости собственности, производимая квалифицированной незаинтересованной стороной.

**НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ** - это процесс расчета самой вероятной цены, по которой такой объект недвижимости будет реализован на открытом рынке в условиях конкуренции.

**ОБОСНОВАННАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (fair market value)** - цена, по которой совершается акт купли-продажи, когда обе стороны заинтересованы в сделке, действуют не по принуждению и обладают достаточно полной информацией об условиях сделки и считают их справедливыми.

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** - к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы,

услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** - является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке является формой надлежащего исполнения оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, Он должен быть своевременно составлен в письменной форме и передан заказчику.

**ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ** в соответствии со ст. 130 ГК РФ включают: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, улучшения земельных участков (здания, сооружения, передаточные устройства, леса, насаждения и т.п.), воздушные и водные суда, космические объекты и т.п.

**ОЦЕНЕННАЯ СТОИМОСТЬ** (appraised value) - стоимость согласно мнению или определению оценщика.

**ОЦЕНКА** (appraisal, valuation) - акт или процесс определения стоимости.

**ОЦЕНКА БИЗНЕСА** - это определение стоимости компании как имущественного комплекса, способного приносить прибыль ее владельцу.

**ОЦЕНКА БИЗНЕСА** (business valuation) - акт или процесс подготовки заключения или определения стоимости предприятия или доли акционеров в его капитале.

**ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ** - один из наиболее часто встречающихся видов оценки. Проводят оценку: объектов жилой недвижимости (квартиры, дома), коммерческой, промышленной и других видов недвижимости. Независима оценка стоимости любой недвижимости;

**ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ** подразумевает оценку нематериальных активов: патенты, лицензии, авторские свидетельства, торговая марка, а также ноу-хау (новая, не известная другим информация, имеющая коммерческую стоимость), деловая репутация (гудвилл) и другие нематериальные объекты.

**ОЦЕНКА ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ** - обязательна в случае ипотечного кредитования физических и юридических лиц.

**ОЦЕНКА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ** - разновидность оценки движимого материального имущества (активов) включает в себя оценку для целей определения рыночной стоимости, стоимости ущерба, восстановительной стоимости и других.

**ОЦЕНКА ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ** подразумевает, как правило, оценку рыночной стоимости ценных бумаг (акций, долговых бумаг, например облигации, векселей), а так же оценку долей в уставных капиталах ООО, товариществах и кооперативах.

**ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ** - совокупность отношений юридического, экономического, организационно-технического и иного характера по установлению в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (залоговой, ликвидационной и др.). ОД - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**ОЦЕНОЧНЫЕ АГЕНТСТВА** - лицензированные компании, осуществляющие независимую профессиональную оценку жилых помещений, являющихся предметом залога по ипотеке (при выдаче ипотечного кредита, при реализации заложенного имущества, торгах и пр.).

**ОЦЕНЩИК** - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, обладающие лицензией на право осуществления оценки недвижимости для целей передачи заключения об оценке заказчику или иным потребителям услуг оценщика.

**ОЦЕНЩИК БИЗНЕСА (business appraiser)** - лицо, которое благодаря полученному образованию и специальной подготовке, а также накопленному опыту квалифицирован как специалист, который правомочен производить оценку предприятия и/или его нематериальных активов.

**ПЕРЕМЕННАЯ СТАВКА ПРОЦЕНТА** - ставка процента по ипотечному кредиту, которая может быть изменена в течение срока действия кредитного договора.

**ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ (appraisal approach)** - общий способ определения стоимости, в рамках которого используется один или более методов оценки.

**ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ:** группы сходных методов оценки. В процессе оценки используются следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

**ПОНЯТИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

**ПРИНЦИП ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА** - основные экономические предпосылки, определяющие стоимость имущества.

**ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА** - это регулируемый законодательством процесс определения обоснования стоимости объекта для различных целей в денежном выражении.

**ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ (appraisal procedure)** - операции, способы и технические приемы при выполнении этапов метода оценки стоимости.

**ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА** - плата, взимаемая банками за предоставленные кредиты. Величина ставки зависит от величины кредита, срока его погашения, годовой нормы платежа, от соотношения спроса и предложения на денежном рынке, а также степени риска, который несет кредитное учреждение, ссужая определенную сумму должнику.

**ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ** – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Процесс оценки - это последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости.

**ПРЯМАЯ (ЧИСТАЯ) ПРОДАЖА** - продажа, при которой в квартире никто не прописан или есть куда выписаться и вывезти вещи. Это лучший вариант для покупателя, при котором вероятность срыва сделки минимальна.

**РЕВЕРСИЯ** - возврат объекта недвижимости первоначальному владельцу.

**РЕСТИТУЦИЯ** - восстановление в прежнем правовом имущественном положении; возвращение объекта недвижимости законному владельцу.

**РЕФИНАНСИРОВАНИЕ** - продажа прав требования первоначальным кредитором другому кредитору.

**РИЭЛТЕР** - предприниматель, занимающийся операциями с недвижимостью.

**РЫНОК** - это набор предложений, в которые покупатель и продавец переносятся с помощью ценового механизма.

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ** - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

**СПЕЦИАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в стандартах оценки.

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

**СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ** определяется как средняя норма прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка.

**СТОИМОСТЬ** в широком экономическом смысле есть денежное выражение ценности объекта и относящихся к нему прав собственности на конкретный момент времени.

**СТОИМОСТЬ ВОСПРОИЗВОДСТВА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**СТОИМОСТЬ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ПРЕДПРИЯТИЯ (going concern value)** - стоимость функционирующего предприятия или доли акционеров в его капитале.

**СТОИМОСТЬ ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

**СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ** - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

**СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИ СУЩЕСТВУЮЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

**СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ОГРАНИЧЕННЫМ РЫНКОМ** - стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

**УБЫТКИ** - потери от хозяйственной деятельности, выраженные в денежной форме; превышение расходов предприятия, предпринимателя над доходами, влекущее уменьшение материальных и денежных ресурсов.

**УБЫТКИ НОМИНАЛЬНЫЕ** - убытки, присуждающиеся к возмещению потерпевшей стороне в условиях, когда она не имеет возможности точно оценить размер ущерба, наступившего из-за нарушений контрагентом условий контракта.

**УБЫТКИ ПРЯМЫЕ** - ущерб, потери, возникающие по причине нарушения контракта; подлежат возмещению со стороны нарушившего контракт пострадавшей стороне.

**УБЫТКИ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЛИ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ И АРЕНДАТОРОВ** - выраженный в денежной форме ущерб, включая упущенную выгоду, который причинен собственнику, владельцу, пользователю, арендатору, в результате изъятия или временного занятия земельных участков, ограничением их прав или ухудшением качества земли.

**УДОБСТВА** - свойства недвижимой собственности создавать какие-либо психологические или другие выгоды (бассейн, камин, красивый вид и т. д.).

**УДОСТОВЕРЕНИЕ ТИТУЛА** - заключение о доброкачественности, выносимое юристом или другим квалифицированным лицом после исследования публичных записей и других юридических документов, касающейся данной недвижимости.

**УЗУРФРУКТ** - право пожизненного пользования чужой собственностью и доходами от нее с условием сохранения ее целостности и хозяйственного значения (относится ко всем формам аренды и прав наследственного владения).

**УМЕНЬШАЮЩИЙСЯ АННУИТЕТ** - серия периодических платежей или поступлений, которые постепенно уменьшаются во времени.

**УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ** - в городе принятие решений и оформление документов в отношении имущественных прав, связанных с объектами недвижимого имущества (зданиями, сооружениями, нежилыми помещениями).

**УПУЩЕННАЯ ВЫГОДА** - часть убытков собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, причиненных изъятием или временным заня-

тием земель; доход или иное благо, недополученное лицом вследствие нарушения его права на земельный участок.

**УСАДЬБА** - комплекс жилых, хозяйственных, парковых и других построек, составляющих единое архитектурное и хозяйственное целое.

**УСКОРЕННЫЙ ИЗНОС** - метод начисления износа в целях подоходного налогообложения, который предполагает более быстрое списание стоимости по сравнению с прямолинейным износом.

**УСЛОВИЯ ДЕТЕРМИНИРОВАННЫЕ ИЛИ ОПРЕДЕЛЕННЫЕ** - имеют место тогда, когда точно известен результат каждого из альтернативных вариантов выбора. Такая ситуация относительно редка. Чаще, в результате анализа факторов, влияющих на параметры объекта прогнозирования приходят к выводу, что в условиях конкретной задачи все или часть параметров можно считать детерминированными. При этом считается, что существует лишь один вариант значения или изменения параметров.

**УСЛОВИЯ НЕОПРЕДЕЛЕННЫЕ** - имеют место тогда, когда невозможно оценить вероятность потенциальных результатов. Это может иметь место при противодействии разумного противника или, когда требующие учета факторы настолько новы, что насчет них невозможно получить достаточно информации.

**УСЛОВИЯ СЛУЧАЙНЫЕ** - имеют место тогда, когда представляется возможным определить вероятность появления каждого результата.

**УСТАВ** - свод правил, регулирующих деятельность организаций, учреждений, предприятий, обществ, их взаимоотношения с другими организациями и гражданами, их права и обязанности в определенной сфере государственного управления или хозяйственного управления или хозяйственной деятельности.

**УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ** - первоначальная сумма капитала предприятия (общества, фирмы), определенная его уставом и формируемая за счет выручки от продажи акций или образуемая за счет взносов учредителей предприятия.

**УСТАВНЫЙ ФОНД** - сумма предоставленных в постоянное пользование и распоряжение государственного предприятия основных и оборотных средств, фиксируемая в его уставе.

**УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС** - износ, затраты на ликвидацию которого оправданы с точки зрения доходности.

**УСЛУГА ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА** - результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

**УТИЛИЗАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

**УЧАСТНИКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ** - Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, граждане (физические лица) и юридические лица.

**УЧАСТОК ЗЕМЛИ ГОРОДА** - это земельная парцелла, имеющая фиксированные границы в трехмерном пространстве на местности (площадь на поверхности участка земли, а также высоту и глубину, отсчитываемые от поверхности участка

земель в его границах на местности), зарегистрированная под уникальным номером в единой системе регистрации юридических, обязательственных и наследственных прав на участки земель города.

**УЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ** - государственное мероприятие по накоплению, систематизации, анализу всесторонних сведений о количестве, размещении и хозяйственном их использовании.

**УЧЕТ КАЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬ** - включает земельно-кадастровое районирование, классификацию земель, характеристику их по экологическим, технологическим и градостроительным свойствам, группировку почв. Схема классификации земельного фонда страны содержит 15 зональных типов земель, 7 категорий пригодности земель под виды использования, 37 классов земель, 349 видов земель.

**УЧЕТ КОЛИЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬ** - ведется к фактическому состоянию и использованию по объектам земельной собственности, землевладению, землепользованию, аренды земель, сельским населенным пунктам, поселкам, районам, городам, автономным образованиям, краям, областям, республикам в составе РФ и РФ в целом. Учету подлежат угодья всех категорий земель.

**УЧЕТНАЯ (БАЛАНСОВАЯ) СТОИМОСТЬ** - стоимость активов находящихся на балансе предприятия, учреждения, организации.

**УЧЕТНАЯ КАРТОЧКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** - базовый учетный документ земельных участков в городе установленного образца, содержащий основные земельно-кадастровые сведения по конкретному земельному участку.

**УЧЕТНЫЙ ПРОЦЕНТ** - процент, изымаемый банками при учете векселей, т.е. при покупке их банком до наступления срока платежа. Представляет собой разницу между суммой, обозначенной на векселе и уплачиваемой векселедержателю. Норма учетного процента зависит от соотношения спроса и предложения на ссудный капитал. Центральные банки повышают учетный процент, если спрос превышает предложение, и понижают, когда обнаруживается избыток ссудных капиталов.

**УЧРЕДИТЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ** - собственник имущества, опекун, попечитель, управляющий имуществом подопечного, исполнитель завещания (душеприказчик), другое юридическое или физическое лицо (по основаниям, предусмотренным действующим законодательством).

**УЧРЕЖДЕНИЕ** - организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера и финансируемого им полностью или частично.

**УЩЕРБ** - 1) убытки, непредвиденные расходы, утрата имущества и денег, недополученная выгода; 2) вред, наносимый деятельностью, действиями одного хозяйствующего субъекта другим субъектам или природе, окружающей среде, людям. Различают имущественный ущерб в виде потери имущества юридических и физических лиц, вследствие причинения им вреда или неисполнения взятых по отношению к ним обязательств и моральный ущерб в виде ущемления прав, оскорбления чести и достоинства, подрыва репутации, причиненных противоправными действиями других лиц.

**УЯЗВИМОСТЬ** - способность получать повреждения при воздействии внешних и (или) внутренних поражающих факторов. Уязвимость объекта условимся называть его способность получать ущерб в результате воздействия поражающих (вредных) факторов (то есть, реализации риска).

**ФАКТОР** (англ. factor - агент, посредник) - 1) один из основных ресурсов производственной деятельности предприятия и экономики в целом (земля, труд, капитал, предпринимательство); движущая сила экономических, производственных процессов, оказывающая влияние на результат производственной, экономической деятельности; 2) агент, которому поручается продать товар, обладающий широкими полномочиями на продажу товара, а также продающий товар от собственного имени и наделенный правами устанавливать условия продажи.

**ФАКТОР ПРЕДЛОЖЕНИЯ** - увеличение наличного количества ресурса, повышение его качества или расширение технических знаний, технологических возможностей, новшеств, создающие возможность производства большего объема товаров и услуг, способствующие повышению их предложения.

**ФАКТОР РАСПРЕДЕЛЕНИЯ** - способность экономики перераспределять ресурс целью достичь величин экономического роста, которую позволяет обеспечить, получить фактор предложения.

**ФАКТОР СПРОСА** - повышение уровня совокупного спроса, обуславливающее экономический рост в масштабе всего хозяйства страны.

**ФАКТЫ ЮРИДИЧЕСКИЕ** - предусмотренные в законе обстоятельства, которые являются основанием для возникновения (изменения, прекращения) конкретных правоотношений.

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ МОНИТОРИНГ** - мониторинг земель, охватывающий всю территорию РФ.

**ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС** - потеря стоимости вследствие ухудшения физического состояния.

**ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС** представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта оценки. Он является результатом прошлых периодов функционирования, воздействия окружающей среды и длительных простоев. В результате физического износа: - ухудшаются технические характеристики объекта; - увеличивается вероятность возникновения поломок и аварий; - уменьшается остаточный срок службы объекта в целом или некоторых его узлов и деталей.

**ФИКСИРОВАННАЯ ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ** - объект движимого имущества, предназначенный для его использования в составе объекта недвижимости и закрепленной за ним как его неотъемлемая часть.

**ФИКСИРОВАННАЯ СТАВКА ПРОЦЕНТА** - ставка процента по ипотечному кредиту, которая не может быть изменена в течение срока действия кредитного договора.

**ФИКТИВНЫЙ КАПИТАЛ** - различного рода ценные бумаги (акции, облигации, закладные листы и т.п.), дающие право на определенный доход.

**ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ** - деятельность, связанная с осуществлением краткосрочных финансовых вложений, выпуском облигаций и иных ценных бу-

маг краткосрочного характера, выбытием ранее приобретенных на срок до 12 месяцев акций, облигаций и т. п.

**ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ** - система финансовых показателей, предназначенная для принятия решения и рассчитанная на конкретных пользователей.

**ФОНДЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ** - объединение финансовых ресурсов для последующего целевого использования.

**ФОРМАЛИЗОВАННЫЕ МЕТОДЫ РАСЧЕТА, ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ** - способы действий, основанные на строгом соблюдении заранее заданных правил, алгоритмов, расчеты по формулам, математическим зависимостям.

**ФОРМЫ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ** - в РФ земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли.

**ФОРС-МАЖОРНАЯ ОГОВОРКА** - условие, включаемое в договоры и предусматривающее освобождение от ответственности за неисполнение обязательств в случае непредвиденных обстоятельств.

**ФОТОПЛАН** - группа аэрофотоснимков, приведенных к одному масштабу, трансформированных (исправленных за углы наклона) и смонтированных на общей основе. Дает точное плановое изображение местности.

**ФОТОСХЕМА** - группа аэрофотоснимков, совмещенных по общим контурам и смонтированных на общей основе. Фотосхема не является плановым изображением местности.

**ФРАНКО-КОМИССИЯ** - бесплатное выполнение какого-либо коммерческого поручения.

**ФРАНШИЗА** - условие страхового договора, предусматривающее освобождение страховщика от возмещения убытков, не превышающих определенного размера.

**ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ПОЛЕЗНОСТЬ** - показатель того, насколько объект соответствует рыночным представлениям.

**ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ** - система территорий (зон), закрепляемых за различными потенциально возможными землевладениями (землепользованиями).

**ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС** - потеря стоимости, обусловленная тем, что некоторые количественные и качественные элементы объекта не соответствуют рыночным представлениям (избыточность, недостаточность, несовременность).

**ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС (устаревание)**, представляет собой результат технологических изменений, появления новых материалов и (или) невозможности оптимально использовать машины и оборудование из-за таких факторов, как неэффективное размещение и компоновка, излишек производственных мощностей по сравнению с требованиями современного производства, несбалансированность производственного процесса. Часто этот вид функционального износа называют технологическим устареванием.

**ФУНКЦИЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОГНОЗИРОВАНИЯ** - составная часть процесса землеустроительного прогнозирования, границы которой четко определены.

**ФУНКЦИЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ В ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОБЛАСТИ** - это одна из функций менеджера. Она может быть названа ключевой и во многом определяет эффективность менеджмента.

**ХАРАКТЕР СДЕЛКИ** - обязательный реквизит по классификатору сделок, используемый для их кодирования при заполнении грузовой таможенной декларации; отражает схему расчетов за поставку.

**ХАРАКТЕРИСТИКА** - 1) описание, определение отличительных свойств, качеств кого-либо или чего-либо; 2) официальный документ с отзывом о деятельности конкретного человека.

**ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ СУБЪЕКТ** - юридическое или физическое лицо, ведущее хозяйство от своего имени, экономические, хозяйственные операции.

**ХОЛЛ** - главная большая комната усадебного дома, особняка.

**ЦЕНА** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог. Цена представляет сумму (объем) того, что определенный покупатель согласен заплатить, а определенный продавец получить за товар в сложившихся обстоятельствах.

**ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (ЧОД)** представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение. Определение ЧОД базируется на предположении, что имущество будет сдано в аренду по рыночным арендным ставкам, а в качестве прогнозного периода расчета будет взят наиболее типичный год владения.

**ЭКСПЕРТНЫЕ ОЦЕНКИ** - количественные и (или) порядковые оценки процессов или явлений, не поддающихся непосредственному измерению. Основываются на суждениях специалистов.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ** – документ, определяющий основные параметры квартиры: общая площадь жилой квартиры, жилая площадь квартиры, площади комнат, площади вспомогательных помещений квартиры (кухня, коридор, ванная, уборная, кладовая, встроенные шкафы), площади балконов и лоджий.

**ЮРИДИЧЕСКИЙ КАДАСТР** – систематизированный и поддерживаемый в актуальном состоянии свод сведений о правах на объекты недвижимости, их правообладателях и переходе прав.

## **5. СОСТАВИТЕЛИ ПРОГРАММЫ**

1. Китаев Юрий Александрович., доцент, к.э.н, доцент кафедры экономики.
2. Кравченко Д.П., доцент, к.э.н, доцент кафедры экономики.
3. Човган Наталья Ивановна., Доцент, к.э.н, доцент кафедры экономики.
4. Завгородняя Людмила Ивановна., ст. преподаватель