

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ им. В.Г.ШУХОВА»**
(БГТУ им. В.Г. Шухова)

СОГЛАСОВАНО
Директор института
магистратуры

И.В. Ярмоленко

« 26 » 05 2021 г.

УТВЕРЖДАЮ
Директор инженерно-строительного
института

В.А. Уваров

« 26 » 05 2021 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
дисциплины

Судебная оценочная экспертиза

направление подготовки:

08.04.01 - Строительство

Направленность программы:

Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза

Квалификация
магистр

Форма обучения
Очная

Институт инженерно-строительный
Кафедра Экспертизы и управления недвижимостью

Белгород 2021

Рабочая программа составлена на основании требований:

- Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 08.04.01 Строительство (уровень магистратура), утвержденного приказом №482 от 31 мая 2017 года.
- учебного плана, утвержденного ученым советом БГТУ им. В.Г. Шухова в 2021 году.

Составитель (составители): к.т.н., доцент  (Наумов А.Е.)

ст. преп.  (Шарапова А.В.)

Рабочая программа обсуждена на заседании кафедры экспертизы и управления недвижимостью

« 14 » 05 2021 г., протокол № 6

Заведующий кафедрой: к.т.н., доц.  (А.Е. Наумов)

Рабочая программа одобрена методической комиссией института

« 25 » 05 2021 г., протокол № 10

Председатель к.т.н., доц.  (А.Ю. Феоктистов)

1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Категория (группа) компетенций	Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Наименование показателя оценивания результата обучения по дисциплине
Профессиональные	ПК-1 Способность проводить судебную строительно-техническую и стоимостную экспертизу проектно-сметной документации и объектов недвижимости	ПК-1.1 Выбирает и анализирует нормативные документы, регламентирующие предмет экспертизы	<p>Знать: - содержание нормативно-правовой, технической, экономической и иной информации для подготовки заключения по судебной оценочной экспертизе.</p> <p>Уметь: правильно использовать нормативно-правовую, техническую, экономическую и иную информацию для подготовки заключения по судебной оценочной экспертизе.</p> <p>Владеть: навыками применения нормативно-правовой, технической, экономической и иной информации при выполнении заключения по судебной оценочной экспертизе.</p>
		ПК-1.2 Выбирает методики и системы критериев оценки проведения экспертизы	<p>Знать: - теоретические, методические, процессуальные и организационные основы судебной оценочной экспертизы;</p> <p>- юридические и оценочные особенности экспертизы стоимости недвижимости;</p> <p>Уметь:</p> <p>- правильно ставить вопросы, подлежащие разрешению, при назначении судебных оценочных экспертиз и предварительных исследований,</p> <p>- анализировать и правильно интерпретировать содержание проектно-сметной документации и заключений эксперта.</p>

			<p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками сбора, анализа и оценки информации, имеющей значение для реализации правовых норм при проведении судебных оценочных экспертиз; - способами установления фактических данных в целях правильного разрешения дела.
		ПК-1.3 Составляет экспертное заключение по результатам проведенного исследования	<p>Знать: - структуру экспертного заключения по оценке на основе результатов проведенного исследования</p> <p>Уметь: составлять экспертное заключение по оценке на основе результатов проведенного исследования</p> <p>Владеть: навыками и методами составления экспертного заключения по оценке на основе результатов проведенного исследования</p>
Профессиональные	ПК-4 Способность разрабатывать и актуализировать нормативно-техническую документацию регламентирующую деятельность в сфере судебной строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости	ПК-4.3 Проводит оценку градостроительной и стоимостной экспертизы объектов недвижимости	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методику оценки и интерпретации данных, необходимых для решения профессиональных задач судебной оценочной экспертизы. <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - пользоваться современными компьютерными средствами определения основных фотометрических характеристик для решения экспертных задач обследований объектов недвижимости; - осуществлять экспертную оценку стоимости всех видов активов и использовать полученные результаты во всех процессуальных

			<p>действиях.</p> <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - практическими методами комплексного оценочного исследования; - методами определения стоимости недвижимого имущества и причиненного ущерба; - навыками исследования, оценки и использования результатов судебных оценочных экспертиз.
		<p>ПК-4.4 Выбирает рациональный вариант использования объекта недвижимости на основе инженерно-технических, правовых и экономических параметров</p>	<p>Знать: -возможные варианты использования объекта недвижимости на основе инженерно-технических, правовых и экономических параметров.</p> <p>Уметь: - осуществлять экспертную оценку стоимости всех видов активов и использовать полученные результаты во всех процессуальных действиях.</p> <p>Владеть: - навыками сбора необходимой информации для оценки возможных вариантов использования объекта недвижимости на основе инженерно-технических, правовых и экономических параметров.</p>

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

1. Компетенция ПК-1 Способность проводить судебную строительно-техническую и стоимостную экспертизы проектно-сметной

Данная компетенция формируется следующими дисциплинами.

Стадия	Наименования дисциплины
1	Судебная строительно-техническая экспертиза
2	Инструментальные методы исследования
3	Нормативно-законодательное регулирование экспертной деятельности в строительстве
4	Сметное дело в строительно-технической экспертизе
5	Судебная оценочная экспертиза
6	Оценка стоимости предприятий (бизнеса)
7	Стоимостная экспертиза
8	Ценообразование и сметное нормирование

9	Геодезическая и землеустроительная экспертиза
10	Инвентаризация земли и объектов городской недвижимости
11	Учебная ознакомительная практика (4)
12	Производственная исполнительская практика (12)
13	Производственная преддипломная практика (4)

2. Компетенция ПК-4 Способность разрабатывать и актуализировать нормативно-техническую документацию регламентирующую деятельность в сфере судебной строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости

Стадия	Наименования дисциплины
1	Информационное моделирование в строительстве (ВИМ)
2	Инструментальные методы исследования
3	Общая теория судебной экспертизы
4	Нормативно-законодательное регулирование экспертной деятельности в строительстве
5	Судебная оценочная экспертиза
6	Оценка стоимости предприятий (бизнеса)
7	Стоимостная экспертиза
8	Ценообразование и сметное нормирование
9	Геодезическая и землеустроительная экспертиза
10	Инвентаризация земли и объектов городской недвижимости
11	Производственная преддипломная практика (4)

3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 5 зач. единиц, 180 часа.

Форма промежуточной аттестации дифференцированный зачёт

Вид учебной работы	Всего часов	Семестр № 3
Общая трудоемкость дисциплины, час	180	
Контактная работа (аудиторные занятия), в т.ч.:	88	88
лекции	34	34
лабораторные		
практические	51	51
групповые консультации в период теоретического обучения и промежуточной аттестации	3	3
Самостоятельная работа студентов, включая индивидуальные и групповые консультации, в том числе:	92	92
Курсовой проект		
Курсовая работа		
Расчетно-графическое задание	18	18
Индивидуальное домашнее задание		
Самостоятельная работа на подготовку к аудиторным занятиям (лекции, практические занятия, лабораторные занятия)	74	74
Экзамен		

4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. Наименование тем, их содержание и объем

Курс 2 Семестр 3				
№ п/п	Наименование раздела	Объем на тематический раздел по видам учебной нагрузки, час		
		Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа
1. Российское законодательство о судебной экспертизе отчетов об оценке				
	Основные положения. Виды экспертизы. Внутренние документы СРОО. Обязательные и другие случаи проведения экспертизы. Недостатки законодательства	7	4	5
2. Международный опыт экспертизы отчетов об оценке				
	Стандарты оценки. Нормативные документы. Методические документы	3	3	5
3. Нарушения в отчетах об оценке				
	Причины появления нарушений. Классификация нарушений. Понятие существенности. Инструменты искажения стоимости. Примеры искажения	4	6	10
4. Методология экспертизы отчетов об оценке				
	Структура методологии. Принципы проведения экспертизы. Порядок проведения экспертизы. Допущения и ограничения. Методы выявления нарушений. Проверка эконометрических моделей. Метод экспресс-проверки	8	15	30
5. Составление экспертного заключения				
	Структура экспертного заключения. Требования к формулировке замечаний. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта. Формулирование замечаний. Практические аспекты формулирования замечаний. Методы контроля деятельности Эксперта. Выводы по результатам экспертизы	8	15	30
6. Ошибки при экспертизе отчетов об оценке				
	Классификация ошибок. Примеры и анализ ошибок. О стереотипах (к вопросу о сговоре и ущербе). Основы АнтиЭкспертизы отчетов об оценке. Вопросы этики при экспертизе отчетов об оценке	4	8	12
	ВСЕГО	34	51	92

4.2. Содержание практических (семинарских) занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Тема практического (семинарского) занятия	К-во часов	К-во часов СРС
Семестр №3				
1	Российское законодательство об экспертизе отчетов об оценке	Обязательные и иные случаи проведения судебной оценочной экспертизы. Рассмотрение недостатков законодательства	4	5
2	Международный опыт экспертизы отчетов об оценке	Зарубежные методики проведения судебной оценочной экспертизы.	3	5
3	Нарушения в отчетах об оценке	Примеры искажения стоимости недвижимости.	6	10
4	Методология экспертизы отчетов об оценке	Порядок проведения экспертизы. Методы выявления нарушений	15	30
5	Составление экспертного заключения	Практические аспекты формулирования замечаний. Процесс составления экспертного заключения. Выводы по результатам экспертизы	15	30
6	Ошибки при экспертизе отчетов об оценке	Примеры и анализ ошибок при составлении экспертного заключения	8	12
		ВСЕГО:	51	92

4.3. Содержание лабораторных занятий

Не предусмотрено.

4.4. Содержание курсовой работы/проекта

Не предусмотрено.

4.5. Содержание расчетно-графического задания, индивидуальных домашних заданий

Учебным планом дисциплины предусмотрено выполнение расчетно-графического задания.

Цель выполнения работы – составление экспертного заключения на представленные отчеты об оценке .

Структура работы. Расчетно-графическое задание выполняется согласно индивидуальному заданию, которое студент получает у преподавателя. В качестве исходных данных выступает отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества.

Расчетно-графическое задание выполняется в форме заключения эксперта и включает в себя *следующие разделы:*

1. Вводная часть:

- идентификация объекта экспертизы

- идентификация экспертизы

2. Исследовательская часть:

- идентификация выполненного объема

- описание и обоснование выявленных нарушений требований

- описание экспертных работ законодательства об оценочной деятельности,

характеристика их существенности.

3. Резюмирующая часть (итоговый вывод по результатам проведенной экспертизы)

4. Приложения (внешние по отношению к отчету об оценке материалы).

Оформление. Расчетно-графическое задание должно быть выполнено в

программе Microsoft Word на листах формата А4 согласно требованиям, ГОСТ к оформлению, иметь титульный лист, содержание, пункты, отражающие разделы задания, заключение, список использованных источников, приложения.

Объем работы – 50-70 печатных страниц.

5. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

5.1. Реализация компетенций

1 Компетенция ПК-1 Способность проводить судебную строительно-техническую и стоимостную экспертизы проектно-сметной

Наименование индикатора достижения компетенции	Используемые средства оценивания
ПК-1.1 Выбирает и анализирует нормативные документы, регламентирующие предмет экспертизы	<i>Дифференцированный зачет, дифференцированный защита РГЗ, тестовый контроль, собеседование</i>
ПК-1.2 Выбирает методики и системы критериев оценки проведения экспертизы	<i>Дифференцированный зачет, дифференцированный защита РГЗ, тестовый контроль, собеседование</i>
ПК-1.3 Составляет экспертное заключение по результатам проведенного исследования	<i>Дифференцированный зачет, дифференцированный защита РГЗ, тестовый контроль, собеседование</i>

2 Компетенция ПК-4 Способность разрабатывать и актуализировать нормативно-техническую документацию регламентирующую деятельность в сфере судебной строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости

Наименование индикатора достижения компетенции	Используемые средства оценивания
ПК-4.3 Проводит оценку градостроительной и стоимостной экспертизы объектов недвижимости	<i>Дифференцированный зачет, дифференцированный защита РГЗ, тестовый контроль, собеседование</i>
ПК-4.4 Выбирает рациональный вариант использования объекта недвижимости на основе инженерно-технических, правовых и экономических параметров	<i>Дифференцированный зачет, дифференцированный защита РГЗ, тестовый контроль, собеседование</i>

5.2. Типовые контрольные задания для промежуточной аттестации

5.2.1. Перечень контрольных вопросов (типовых заданий) для дифференцированного зачета

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание вопросов (типовых заданий)
1	Российское законодательство об экспертизе отчетов об оценке (ПК-1)	<ol style="list-style-type: none">1. Основные положения.2. Виды экспертизы.3. Внутренние документы СРОО.4. Обязательные и другие случаи проведения экспертизы.5. Недостатки законодательства
2	Международный опыт экспертизы отчетов об оценке (ПК-1)	<ol style="list-style-type: none">1. Стандарты оценки.2. Нормативные документы.3. Методические документы
3	Нарушения в отчетах об оценке (ПК-4)	<ol style="list-style-type: none">1. Причины появления нарушений.2. Классификация нарушений.3. Понятие существенности.4. Инструменты искажения стоимости.5. Примеры искажения
4	Методология экспертизы отчетов об оценке (ПК-4)	<ol style="list-style-type: none">1. Структура методологии.2. Принципы проведения экспертизы.3. Порядок проведения экспертизы.4. Допущения и ограничения.5. Методы выявления нарушений.6. Проверка эконометрических моделей.7. Метод экспресс-проверки
5	Составление экспертного заключения (ПК-4)	<ol style="list-style-type: none">1. Структура экспертного заключения.2. Требования к формулировке замечаний.3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта.4. Формулирование замечаний.5. Практические аспекты формулирования замечаний.6. Методы контроля деятельности Эксперта.7. Выводы по результатам экспертизы.
6	Ошибки при экспертизе отчетов об оценке (ПК-4)	<ol style="list-style-type: none">1. Классификация ошибок.2. Примеры и анализ ошибок.3. О стереотипах (к вопросу о сговоре и ущербе).4. Основы АнтиЭкспертизы отчетов об оценке.5. Вопросы этики при экспертизе отчетов об оценке

5.2.2. Перечень контрольных материалов для защиты курсового проекта/ курсовой работы

Не предусмотрено учебным планом.

5.3. Типовые контрольные задания (материалы) для текущего контроля в семестре

Текущий контроль осуществляется в течение семестра при проведении практических занятий, выполнении расчетно-графического задания.

Примерный перечень контрольных вопросов для собеседования

1. Участие эксперта, специалиста в судебной оценочной экспертизе. (ПК-1)
2. Теоретические основы судебной оценочной экспертизы (особенности назначения, теоретические понятия) (ПК-1).
3. Практические особенности производства судебных оценочных экспертиз. анализ оценочной и судебно-экспертной деятельности (ПК-4)
5. Типовые экспертные ошибки (ПК-4).
6. Типовые заключения эксперта судебной оценочной экспертизы и специалиста-оценщика (ПК-4).

Типовые контрольные задания (материалы) для текущего контроля в семестре (ПК-4)

Оценщик имеет право:

- ВОПРОС № 1.**
- I. Применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки
 - II. Требовать денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки в зависимости от определенной стоимости
 - III. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил привлечение необходимых для проведения оценки специалистов
 - IV. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки

- Варианты ответов:**
- 1) I, II
 - 2) II
 - 3) I, III
 - 4) I, IV

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

4) I, IV

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Статья 14. Права оценщика Оценщик имеет право:

- Источник:**
- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
 - получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- ВОПРОС № 2.**
- I. В отношении оценщика принималась мера дисциплинарного воздействия за нарушение порядка обеспечения имущественной ответственности
 - II. Оценщик не имеет на дату оценки действующего договора страхования
 - III. Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица заказчика, либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика
 - IV. В отношении объекта оценки страховщик оценщика имеет вещные или обязательственные права вне договора на оценку

- Варианты ответов:**
- 1) I, III
 - 2) II, III, IV
 - 3) III
 - 4) все перечисленное

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

3) III

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

- Источник:**
- Статья 16. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор*

*Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.*

ВОПРОС № 3. **Может ли оценщиком быть использована информация о событиях, произошедших после даты оценки?**

- 1) не может
- 2) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки
- 3) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки,

Варианты ответов: в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки

- 4) может только в том случае если использование указанной информации влияет на величину рыночной или иной стоимости, определяемой в процессе оценки

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

- 3) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки

*Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»
8. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.*

Источник:

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

ВОПРОС № 4. **Что в соответствии с федеральным стандартом является результатом оценки?**

- 1) итоговая величина стоимости объекта оценки
- 2) отчет об оценке объекта оценки

Варианты ответов: 3) стоимость объекта оценки, определенная при проведении оценки в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности

- 4) отчет об оценке объекта оценки, содержащий выводы относительно итоговой величины стоимости

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

- 1) итоговая величина стоимости объекта оценки

Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»

Источник:

4. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами

цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки это:

**ВОПРОС
№ 5.**

- I. Дата определения стоимости объекта оценки
- II. Дата проведения оценки
- III. Дата оценки
- IV. Дата оценки стоимости

**Варианты
ответов:**

- 1) I, II
- 2) I, II, III
- 3) II, III
- 4) все перечисленное

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

- 2) I, II, III

Источник:

Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»
8. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**ВОПРОС
№ 6.**

Какая стоимость в соответствии с федеральным стандартом определяется для целей залога?

**Варианты
ответов:**

- 1) залоговая стоимость
- 2) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение может определяться залоговая стоимость
- 3) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости
- 4) только рыночная стоимость

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

- 3) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости

Источник:

Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 июня 2015 г. N 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)»
5. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки при определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость. При наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение к рыночной стоимости могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости.

В соответствии с федеральным стандартом оценки к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- ВОПРОС № 7.** I. Условия сделки с объектом оценки
II. Срок экспозиции объекта оценки
III. Продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов
IV. Вынужденный характер реализации объекта оценки

- Варианты ответов:**
- 1) I, II, IV
 - 2) II, III, IV
 - 3) II, IV
 - 4) все перечисленное

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

- 2) II, III, IV

Приказ Министерства экономического развития РФ от 17 ноября 2016 г. N 721 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)"

Источник: *б. К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся: срок экспозиции объекта оценки; продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов; вынужденный характер реализации объекта оценки.*

ВОПРОС № 8. **Какие подходы к оценке в соответствии с федеральным стандартом оценки используются при определении инвестиционной стоимости?**

- Варианты ответов:**
- 1) доходный
 - 2) доходный и затратный
 - 3) доходный и сравнительный
 - 4) сравнительный, доходный, затратный

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

- 1) доходный

Приказ Министерства экономического развития РФ от 17 ноября 2016 г. N 722 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)»

Источник: *9. При определении инвестиционной стоимости объекта оценки применяется методология доходного подхода с учетом положений, содержащихся в федеральных стандартах оценки, устанавливающих требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки, и задания на оценку. При определении потока доходов необходимо учитывать конкретные инвестиционные цели использования объекта оценки.*

ВОПРОС № 9. **Чем могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав?**

- Варианты ответов:**
- 1) решением собственника объекта гражданских прав
 - 2) законом или в установленном законом порядке

- 3) только законом
- 4) только судом

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

- 2) законом или в установленном законом порядке

Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ

Источник: *Статья 129. Оборотоспособность объектов гражданских прав*
2. Законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав, в частности могут быть предусмотрены виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок с которыми допускается по специальному разрешению.

Заведомо ложные заключение или показание эксперта, показание специалиста относительно стоимости объекта оценки могут наказываться:

- ВОПРОС № 10.**
- I. Штрафом
 - II. Обязательными работами
 - III. Исправительными работами
 - IV. Арестом

- Варианты ответов:**
- 1) I, II
 - 2) I, III
 - 3) IV
 - 4) все перечисленное

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

- 4) все перечисленное

Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. N 63-ФЗ
Статья 307. Заведомо ложные показание, заключение эксперта, специалиста или неправильный перевод

Источник: *1. Заведомо ложные показание свидетеля, потерпевшего либо заключение или показание эксперта, показание специалиста, а равно заведомо неправильный перевод в суде либо при производстве предварительного расследования - наказываются штрафом в размере до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до шести месяцев, либо обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо арестом на срок до трех месяцев.*

2. Те же деяния, соединенные с обвинением лица в совершении тяжкого или особо тяжкого преступления, наказываются принудительными работами на срок до пяти лет либо лишением свободы на тот же срок.

Какими методами согласно федеральному стандарту в рамках доходного подхода может определяться стоимость недвижимости в рамках доходного подхода?

- ВОПРОС № 11.**
- I. Методом прямой капитализации
 - II. Методом дисконтирования денежных потоков
 - III. Метод остатка
 - IV. Методом капитализации по расчетным моделям

Варианты ответов:	1)		I,		II
	2)		I,	III,	IV
	3)		I,	II,	IV
	4) все перечисленное				

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

3) I, II, IV

Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»

Источник: 23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

ВОПРОС № 12. Переход какого права на сданное в аренду имущество к другому лицу является основанием для изменения или расторжения договора аренды?

- Варианты
ответов:**
- 1) право оперативного управления
 - 2) права собственности
 - 3) право хозяйственного ведения
 - 4) ни одно из перечисленных

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

4) ни одно из перечисленных

Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ

Статья 617. Сохранение договора аренды в силе при изменении сторон (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

ВОПРОС № 13. Какие сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»?

- Варианты
ответов:**
- I. Частный
 - II. Публичный
 - III. Срочный
 - IV. Постоянный

- Варианты
ответов:**
- 1) II
 - 2) II, IV
 - 3) II, III, IV
 - 4) все перечисленное

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

4) все перечисленное

Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ

Статья 131. Государственная регистрация недвижимости
1. Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.
Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
Статья 23. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)
9. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Источник:

На каком праве должно принадлежать имущество залогодателю для возможности установления ипотеки?

ВОПРОС № 14.

- I. На праве собственности
- II. На праве хозяйственного ведения
- III. На праве оперативного управления
- IV. На праве пользования.

Варианты ответов:

- 1) I
- 2) I, II
- 3) I, III, IV
- 4) всё перечисленное

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

- 2) I, II

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Источник:

Статья 6. Право отдавать имущество в залог по договору об ипотеке
1. Ипотека может быть установлена на указанное в статье 5 настоящего Федерального закона имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения.

Правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются:

ВОПРОС № 15.

- I. Федеральным законом
- II. Нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации
- III. Нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации
- IV. Нормативными правовыми актами органов местного самоуправления

Варианты ответов:

- 1) I
- 2) II
- 3) I, II, III
- 4) все перечисленное

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

3) I, II, III

Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Статья 1. Сфера действия настоящего Федерального закона

2. Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель

Источник: *сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.*

Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями.

ВОПРОС № 16. **Оценщик определил, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является снос существующих улучшений и новое строительство. Чему равна рыночная стоимость объекта оценки в этом случае?**

1) Рыночной стоимости земельного участка как условно-свободного за вычетом затрат на снос существующих улучшений с учетом стоимости возвратных материалов

2) Рыночной стоимости земельного участка как условно-свободного

Варианты ответов: 3) Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно-свободного и стоимости замещения вновь возводимых улучшений с учетом прибыли предпринимателя

4) Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно-свободного и стоимости воспроизводства (замещения) существующих улучшений с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

1) Рыночной стоимости земельного участка как условно-свободного за вычетом затрат на снос существующих улучшений с учетом стоимости возвратных материалов

Источник: Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика». Так как находящиеся на участке улучшения являются обременением, затраты на их снос должны быть вычтены их стоимости земельного участка как условно-свободного

ВОПРОС № 17. **Количество лет, прошедших со времени создания объекта недвижимости, это:**

1) Срок службы

2) Срок экономической службы

Варианты ответов: 3) Хронологический возраст

4) Эффективный возраст

5) Оставшийся срок экономической службы

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

3) Хронологический возраст

Срок службы (экономический срок службы, срок службы, полный срок службы, срок экономической жизни) – временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным. Может как совпадать со сроком жизни, так и быть меньше него.

Хронологический возраст (фактический возраст) – временной период, прошедший

Источник: *от сдачи объекта в эксплуатацию (или изготовления) до текущего момента (или даты*

оценки).

Эффективный возраст - Разница между полным сроком экономической жизни объекта недвижимости и его оставшимся сроком экономической жизни. Время, которым оценивается продолжительность жизни объекта, в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость.

ВОПРОС № 18. Укажите правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода:

1) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации

2) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года

Варианты ответов: 3) ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года

4) ЧОД последнего прогнозного года, увеличенный на годовой темпа роста делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю первого постпрогнозного года

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

2) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года

Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова –М.: Изд. «Финансы и статистика», стр.143,146

Источник: *Терминальная стоимость (Стоимость реверсии) -Стоимость объекта недвижимости на момент окончания периода прогнозирования денежных потоков от объекта недвижимости.*

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

ВОПРОС № 19. Назовите, какой метод оценки в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. No 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:

I. Метод разбивки на участки

II. Метод распределения

III. Метод сравнения продаж

IV. Метод капитализации земельной ренты

Варианты ответов: 1) I

2) I и II

- 3) III
- 4) IV

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

- 2) I и II

Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»:
3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Источник: Метод разбивки на участки не упоминается в Распоряжении Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», а метод распределения не может быть использован для оценки незастроенных земельных участков.

ВОПРОС № 20. Верно ли следующее утверждение согласно ФСО 7: Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

- Варианты ответов:**
- 1) Да
 - 2) Нет
 - 3) Зависит от объекта оценки
 - 4) Зависит от задания на оценку

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

- 1) Да

Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)»

Источник: 13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Для каких из перечисленных ниже объектов при оценке рыночной стоимости целесообразно применение затратного подхода:

- ВОПРОС № 21.**
- I. Жилая трехкомнатная квартира, город Москва;
 - II. Отдельно стоящее здание действующей котельной, город Самара;
 - III. Железобетонный подземный резервуар на территории промплощадки в город Электросталь;
 - IV. Деловой центр, город Комсомольск-на-Амуре, полностью сданный в аренду;
 - V. Торговый центр, город Тюмень.

- Варианты ответов:**
- 1) II, III
 - 2) II, IV
 - 3) III, IV

- 4) только II
- 5) только IV

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

1) II, III

Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)»:
24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если

Источник: она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Какие из приведенных ниже факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость производственного здания?

- ВОПРОС № 22.**
- I. Регион расположения
 - II. Планы покупателя по использованию здания
 - III. Дата проведения капитального ремонта
 - IV. Возраст здания

- Варианты ответов:**
- 1) I, II
 - 2) II
 - 3) I, III, IV
 - 4) IV

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

II. Планы покупателя по использованию здания

Источник: *Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова –М.: Изд. «Финансы и статистика».*
Планы покупателя по использованию здания являются фактором, влияющим на инвестиционную, но не на рыночную стоимость.
Остальные факторы стоимости оказывают влияние на рыночную стоимость производственного здания.

ВОПРОС № 23. Какой показатель не может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом?

- Варианты** 1) Цена в расчете на квадратный метр общей площади для складского объекта
ответов: 2) Цена в расчете на квадратный метр торгового зала
3) Цена в расчете на кубический метр для офисного здания
4) Цена в расчете на номер для гостиницы

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

- 3) Цена в расчете на кубический метр для офисного здания

Источник: *Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова –М.: Изд. «Финансы и статистика»*
Метод сравнительной единицы – метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц (площадь, объем).
С точки зрения деловой практики, для оценки недвижимости, как правило, не используется в качестве единицы сравнения кубический метр. Остальные перечисленные показатели в практике используются.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж оценщик может использовать:

- ВОПРОС** I. Цены предложений аналогичных объектов недвижимости
№ 24. II. Среднерыночные цены на аналогичные объекты
III. Цены сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости
IV. Запрашиваемую собственником-продавцом цену продажи объекта оценки

- Варианты** 1) I, II, III
ответов: 2) I, III
3) I, II, III, IV
4) I, III, IV

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

- 2) I, III

Источник: *Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)»*
22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:
а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

- ВОПРОС** **Задание на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости должно**
№ 25. **включать:**

- I. объект оценки
- II. дату оценки
- III. вид стоимости
- IV. дату подготовки отчета
- V. допущения оценки
- VI. срок экспозиции объекта оценки

- Варианты ответов:**
- 1) I, IV, V
 - 2) I, II, VI
 - 3) I, II, III, V
 - 4) I, III, V, VI
 - 5) I, II, III, IV, V, VI

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

- 3) I, II, III, V

ФСО1, п.21. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;*
б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
в) цель оценки;
г) предполагаемое использование результатов оценки;
д) вид стоимости;
е) дату оценки;
ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Источник:

Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания:

ВОПРОС № 26.

- фундамент -10%
- стены -15%
- перекрытия -20%
- крыша -15%
- прочие элементы -40%.

Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.

- Варианты ответов:**
- 1) 8%
 - 2) 18%
 - 3) 20%
 - 4) 24%

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

- 4) 24%

Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова –М.: Изд. «Финансы

Источник: *и статистика»*

Сумма удельных весов возведенных конструктивных элементов объекта оценки

(объекта незавершенного строительством) в восстановительной стоимости аналогичного построенного здания (степень завершенности объекта) рассчитывается следующим образом:

$$10\% + 15\% + 20\% \times 0,4 = 33\%$$

Удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки рассчитывается следующим образом:

$$20\% \times 0,4 / 33\% = 0,242424$$

Выражая в процентах: 24%

Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку. Площадь участка 2 га, на нем можно построить 15000 кв.м жилых площадей. Известна информация о следующих сделках (считать, что описанные ниже участки сопоставимы с оцениваемым по всем характеристикам кроме указанных в описании):

**ВОПРОС
№ 27.**

А. Участок площадью 0,5 га, под строительство офисного центра общей площадью 10 тыс. кв. м, цена продажи 10 млн руб.

Б. Участок площадью 1 га под строительство 5 тыс. кв. м жилья, цена продажи 15 млн руб.

В. Участок общей площадью 2 га под строительство гостиницы площадью 15000 кв.м, цена продажи 30 млн руб.

Г. Участок общей площадью 2,5 га под строительство 20000 тыс. кв.м жилья, цена продажи 60 млн руб.

**Варианты
ответов:**

1) 22,5 млн руб.

2) 30 млн руб.

3) 39 млн руб.

4) 45 млн руб.

5) 48 млн руб.

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

4) 45 млн руб.

Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова –М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007.

Решение № 1

Учтем дополнительно фактор плотности застройки с построением корреляционно-регрессионной зависимости стоимости одного кв.м. от плотности застройки.

*Для построения прямой вида $y=a+b*x$ по двум точкам используются формулы:*

$$b=(y1-y2)/(x1-x2) \quad a=(y1+y2)/2-b*(x1+x2)/2$$

$$\text{Для нашего случая } b=(24-15)/(8000-5000)=0,003$$

$$a=(24+15)/2-0,003*(5000+8000)/2=0$$

Источник: *Т.е. стоимость одного Га в зависимости от плотности застройки может быть выражена уравнением:*

$$\text{Стоимость } 1\text{Га}=0,003*\text{Плотность застройки}$$

*Тогда стоимость 1 Га для оцениваемого объекта составит $7500*0,003=22,5$ млн. руб./Га*

*Стоимость оцениваемого объекта составит $22,5*2 = 45$ млн.руб.*

Решение №2

Единица сравнения - цена за 1 га земли.

В качестве аналогов выбираем участки Б и Г - под жилье, т.к. они сопоставимы по назначению. Они отличаются по плотности застройки. Внесем корректировку в стоимость аналогов:

Объект: $15000 \text{ кв. м.} / 2 \text{ га} = 7500 \text{ кв. м./га}$

Аналог Б: Цена 15 млн. руб./га 5000 кв. м./га .

Корректировка: $7500/5000=1,5$. Скорректированная стоимость/га = $15 \text{ млн.} * 1,5 = 22,5 \text{ млн. р./га}$

Аналог Г: $60 \text{ млн. руб./2,5 га} = 24 \text{ млн. руб./га}$ $20000 \text{ кв. м./2,5 га} = 8000 \text{ кв. м./га}$.

Корректировка: $7500/8000=0,9375$. Скорректированная стоимость/га = $24 \text{ млн.} * 0,9375 = 22,5 \text{ млн. р./га}$ Согласованная стоимость $(22,5+22,5)/2=22,5 \text{ млн. руб./га}$
Рыночная стоимость объекта = $22,5 \text{ млн. р./га} * 2 \text{ га} = 45 \text{ млн. руб.}$

ВОПРОС № 28. Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн. руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20%.

Варианты ответов:

- 1) 46 млн. руб.
- 2) 94,4 млн. руб.
- 3) 100 млн. руб.
- 4) Для корректного расчета необходимы дополнительные данные о величине физического износа

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

3) 100 млн. руб.

Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова –М.: Изд. «Финансы и статистика».

Совокупный износ (общий износ) - уменьшение затрат на создание (воспроизводство или замещение) улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего

Источник: *(экономического) устаревания, или комбинации этих источников, по состоянию на дату оценки.*

Рыночная стоимость оцениваемого объекта = стоимость участка земли + затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя × совокупный износ здания, т.е.

Рыночная стоимость = 28 млн. руб. + (90 млн. руб. - 20 %) = 100 млн. руб.

ВОПРОС № 29. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

Варианты ответов:

- 1) 504 000 руб.
- 2) 600 000 руб.
- 3) 900 000 руб.
- 4) 1 500 000 руб.

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

3) 900 000 руб.

Источник: *Чистый операционный доход (ЧОД), приходящийся на улучшения (формируемый улучшениями): $500000 \text{ руб.} \times 0,12 = 60000 \text{ руб.}$*

ЧОД, приходящийся на земельный участок (формируемый земельным участком): 100000 руб. – 60000 руб. = 40000 руб.

Рыночная стоимость земельного участка: 40000 руб. / 0,10 = 400000 руб.

*Рыночная стоимость единого объекта: 400000 руб. + 500000 руб. = 900000 руб.
(где 0,12 и 0,10 -выраженные в долях единицы значения 12% и 10%)*

ВОПРОС № 30. Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2003 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2001 года по начало 2017 года составил 3.54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2001 года по начало 2003 года составил 1.18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года.

Варианты ответов:
1) 118
2) 236
3) 300
4) 354
5) 472

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

3) 300

Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова –М.: Изд. «Финансы и статистика»

Источник: *Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2003 года по начало 2017 года:
 $3,54 / 1,18 = 3,00$*

*Рыночная ставка аренды помещения на начало 2017 года:
 $100 \times 3,00 = 300$ руб.*

ВОПРОС № 31. Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв. м. Цена здания-аналога на рынке составляет 50 000 руб./кв.м., среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта и в отличие от оцениваемого здания в аналоге проведен ремонт (абсолютная корректировка по данному фактору от местоположения не зависит и составляет 5 000 руб./кв. м).

Варианты ответов:
1) 3 500 000 руб.
2) 4 400 000 руб.
3) 4 500 000 руб.
4) 5 500 000 руб.

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

1) 3 500 000 руб.

Так как среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта, корректировка на местоположение для объекта должна составить:

Источник: *$1/1,2 = 0,833$.
Тогда стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта с учетом ремонта составит:
 $50\ 000 * 0,833 = 41667$ руб./кв.м.*

Так как в оцениваемом объекте не проведен ремонт, вносим понижающую денежную корректировку на ремонт, которая составляет: 5 000 руб./кв. м.

$$41667 - 5000 = 36667 \text{ руб./кв.м}$$

Стоимость объекта оценки с учетом площади здания:

$$36667 \text{ руб./кв.м} * 100 \text{ кв.м} = 3\,666\,700 \text{ руб.}$$

Такого ответа нет, так как составители задачи ошибочно посчитали корректировку на местоположение равной не 0,833, а 0,8 (по формуле 1-0,2). Эта формула могла быть применена, если бы было сказано, что среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения объекта на 20% ниже, чем в районе расположения аналога. Однако задача сформулирована иначе, и проведение знака равенства между двумя этими формулировками является грубейшей ошибкой.

Принимая логику составителей, «правильный» ответ составляет $((50000 * 0,8) - 5000) * 100 = 3\,500\,000$ руб.

**ВОПРОС
№ 32.**

Определите рыночную стоимость здания, если потенциальный валовой доход составляет 100 000 руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб./кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а рыночная ставка капитализации составляет 10%.

- Варианты
ответов:**
- 1) 700 000 руб.
 - 2) 862 500 руб.
 - 3) 10 300 000 руб.
 - 4) 10 350 000 руб.

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

- 3) 10 300 000 руб.

Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика».

Потенциальный валовый доход (ПВД) - доход, который способен приносить объект при сдаче его или его элементов в аренду и получении арендной платы в полном объеме.

Источник: *Операционные расходы - расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости, в том числе налог на имущество, земельные платежи (земельный налог или арендная плата) и расходы на страхование, управление, коммунальные услуги и электричество, техническое обслуживание, уборку, охрану, текущий ремонт и пр.*

$$\text{ПВД} = 100000 \text{ руб./мес.} * 12 = 1200000 \text{ руб./год}$$

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - \text{Кпотерь от недозагрузки}) = 1200000 * (1 - 0,1) = 1080000 \text{ руб./год}$$

$$\text{ОР} = 500 \text{ руб./кв.м в год} * 100 \text{ кв.м} = 50000 \text{ руб./год}$$

$$\text{ЧОД} = 1080000 - 50000 = 1030000 \text{ руб./год}$$

$$C = 1030000 / 0,1 = 10\,300\,000$$

**ВОПРОС
№ 33.**

Определите рыночную ставку капитализации для офисного здания, если приносимый им чистый операционный доход составляет 5 млн рублей, цена продажи 50 млн рублей, а брокерская комиссия за продажу 5% от цены сделки. Результат округлить до сотых долей процента.

- Варианты
ответов:**
- 1) 5,00%
 - 2) 9,50%
 - 3) 10,00%
 - 4) 10,53%

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

3) 10,00%

Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова –М.: Изд. «Финансы и статистика»

Чистый операционный доход (ЧОД) -действительный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

Источник: *Коэффициент (ставка)капитализации для единого объекта недвижимости - Выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода, приносимого единым объектом недвижимости, к его рыночной стоимости.*

$$R = \text{ЧОД} / \text{Цена продажи} = 5 \text{ млн. руб.} / 50 \text{ млн.руб.} = 0,1 = 10\%$$

Брокерская комиссия не влияет ни на ЧОД, ни на цену продажи, поэтому в расчете не учитывается.

ВОПРОС № 34. **Определить рыночную стоимость застроенного земельного участка, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 1 млн рублей, а для аналогичных объектов вклад стоимости улучшений в стоимость единого объекта недвижимости составляет 70%.**

Варианты ответов:
1) 0,3 млн. руб.
2) 0,5 млн. руб.
3) 0,7 млн. руб.
4) 1,0 млн. руб.

ПРАВИЛЬНЫЙ ОТВЕТ

1) 0,3 млн. руб.

Источник: *Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»*

$$C = 1 \text{ млн.руб.} * (1 - 0,7) = 0,3 \text{ млн.руб.}$$

5.4. Описание критериев оценивания компетенций и шкалы оценивания

При промежуточной аттестации в форме дифференцированного зачета, используется следующая шкала оценивания: 2 – неудовлетворительно, 3 – удовлетворительно, 4 – хорошо, 5 – отлично.

Наименование показателя оценивания результата обучения по дисциплине	Критерий оценивания
Знания	Знание терминов, определений, понятий
	Знание основных закономерностей, соотношений, принципов

	Объем освоенного материала
	Полнота ответов на вопросы
	Четкость изложения и интерпретации знаний
Умения	Умение ориентироваться в системе законодательства, регулирующего профессиональную деятельность
	Умение использовать юридический понятийно-категориальный аппарат
	Умение составлять договоры и другие правовые документы
	Умение пользоваться информационно-правовыми ресурсами для решения профессиональных задач
Навыки	Владеть навыками работы с нормативно-правовой документацией.
	Владеть навыками выбора оптимальных способов решения профессиональных задач, исходя из действующих правовых норм.

Оценка преподавателем выставляется интегрально с учётом всех показателей и критериев оценивания.

Оценка сформированности компетенций по показателю Знания.

Критерий	Уровень освоения и оценка			
	не удовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	отлично
Знание терминов, определений, понятий	Не знает терминов и определений	Знает некоторые термины и определения, при этом может допускать неточности формулировок	Знает некоторые термины и определения, при этом не допускает неточности формулировок	Знает все термины и определения, при этом не допускать неточности формулировок
Знание основных закономерностей, соотношений, принципов	Не знает основные правовые закономерности и соотношения, принципы построения знаний	Знает основные закономерности, соотношения, принципы построения знаний, но не может их интерпретировать и использовать	Знает основные закономерности, соотношения, принципы построения знаний, их интерпретирует, но не может и использовать	Знает основные закономерности, соотношения, принципы построения знаний, их интерпретирует и использует
Объем освоенного материала	Не знает значительной части материала дисциплины	Знает основной материал дисциплины в достаточном объеме	Знает материал дисциплины в достаточном объеме, однако, возможно не усвоил всех его деталей	Знает материал дисциплины в достаточном объеме, усвоил все его детали
Полнота ответов на вопросы	Не дает ответы на большинство вопросов	Дает ответы на вопросы, но не все - полные	Дает ответы на вопросы, но с некоторыми неточностями.	Дает полные ответы на все вопросы.
Четкость изложения и	Излагает знания без логической	Излагает знания без нарушений в	Излагает знания без нарушений в	Излагает знания без нарушений в логической

интерпретации знаний	последовательности	логической последовательности или с несущественными ее нарушениями	логической последовательности и с несущественными неточностями	последовательности
	Не иллюстрирует изложение поясняющими примерами либо приводит ошибочные примеры	Иллюстрирует изложение поясняющими примерами с незначительными ошибками	Иллюстрирует изложение поясняющими примерами корректно и понятно либо с незначительными ошибками	Иллюстрирует изложение поясняющими примерами корректно и понятно
	Неверно излагает и интерпретирует знания	По существу излагает знания, хотя возможны и некоторые неточности	Грамотно и по существу излагает знания, хотя возможны и некоторые неточности	Грамотно и по существу излагает знания

Оценка сформированности компетенций по показателю Умения.

Критерий	Уровень освоения и оценка			
	не удовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	отлично
Умение ориентироваться в системе законодательства, регулирующего профессиональную деятельность	Не умеет ориентироваться в системе законодательства, регулирующего профессиональную деятельность, или ориентируется крайне слабо	Удовлетворительно ориентируется в системе законодательства, регулирующего профессиональную деятельность	Хорошо ориентируется в системе законодательства, регулирующего профессиональную деятельность	Отлично ориентируется в системе законодательства, регулирующего профессиональную деятельность
Умение использовать юридический понятийно-категориальный аппарат	Не умеет использовать понятийно-категориальный аппарат или использует его со значительными ошибками	На достаточно приемлемом уровне умеет использовать понятийно-категориальный аппарат с ошибками	На достаточно приемлемом уровне умеет использовать понятийно-категориальный аппарат с не существенными ошибками	На достаточно приемлемом уровне умеет использовать понятийно-категориальный аппарат
Умение составлять договоры и другие правовые документы	Не умеет составлять договоры и другие правовые документы или составляет их неграмотно	Умеет составлять договоры и другие правовые документы с ошибками	Умеет составлять договоры и другие правовые документы достаточно грамотно, хотя возможны и отдельные незначительные ошибки	Умеет составлять договоры и другие правовые документы достаточно грамотно, без существенных ошибок
Умение пользоваться информационно-правовыми ресурсами для решения профессиональных задач	Не умеет пользоваться информационно-правовыми ресурсами для решения профессиональных задач	На начальном уровне умеет пользоваться информационно-правовыми ресурсами для решения профессиональных задач	На хорошем уровне умеет пользоваться информационно-правовыми ресурсами для решения профессиональных задач	В полной мере умеет пользоваться информационно-правовыми ресурсами для решения профессиональных задач

Оценка сформированности компетенций по показателю Навыки.

Критерий	Уровень освоения и оценка			
	не удовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	отлично
Владеть навыками работы с нормативно-правовой документацией.	Не владеет навыками работы с нормативно-правовой документацией.	Владеет навыком навыками работы с нормативно-правовой документацией, но допускает существенные ошибки	В полной мере владеет навыком навыками работы с нормативно-правовой документацией, условий и работ на основании нормативной и иной правовой документации, но допускает незначительные ошибки	В полной мере владеет навыком навыками работы с нормативно-правовой документацией, условий и работ на основании нормативной и иной правовой документации
Владеть навыками выбора оптимальных способов решения профессиональных задач, исходя из действующих правовых норм.	Не владеет навыком навыками выбора оптимальных способов решения профессиональных задач, исходя из действующих правовых норм	В полной мере владеет навыком навыками выбора оптимальных способов решения профессиональных задач, исходя из действующих правовых норм.	В полной мере владеет навыком навыками выбора оптимальных способов решения профессиональных задач, исходя из действующих правовых норм.	В полной мере владеет навыком навыками выбора оптимальных способов решения профессиональных задач, исходя из действующих правовых норм.

Критерии оценивания дифференцированного зачета

Оценка	Критерии оценивания
5	Студент полностью и правильно ответил на вопросы. Студент владеет материалом, отсутствуют ошибки при изложении ответа на вопросы, формулирует собственные, самостоятельные, обоснованные, аргументированные суждения. Ответил на все дополнительные вопросы.
4	Студент ответил на вопросы с небольшими неточностями. Студент владеет материалом, имеются небольшие неточности при изложении материала. Ответил на большинство дополнительных вопросов.
3	Студент ответил на один вопрос с существенными неточностями. Студент владеет материалом, присутствуют незначительные ошибки, неточности. При ответах на дополнительные вопросы было допущено много неточностей.
2	При ответе на вопросы студент продемонстрировал недостаточный уровень знаний. Студент допустил существенные ошибки. При ответах на дополнительные вопросы было допущено множество неправильных ответов.

6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

6.1. Материально-техническое обеспечение

№	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	Специализированная аудитория	Специализированная мебель. Доска магнитно-маркерная, доска электронная Panasonic, ноутбук HP Pavilion 17-e018sr, проектор Hitachi ED-A100, проектор Samsung D400.

6.2. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение

№	Перечень лицензионного программного обеспечения.	Реквизиты подтверждающего документа
1	Программы пакета Microsoft Office, Kaspersky EndPoint Security Стандартный Russian Edition 1000-1499 Node 1 year;	Договор поставки ПО 0326100004117000038-0003147-01 от 06.10.2017.
2	Лицензионное программное обеспечение Microsoft Office 2013	(договор №31401445414 от 25.09.2014)

6.3. Перечень учебных изданий и учебно-методических материалов

1. Абакумов, Р. Г. Нормативно-законодательное регулирование экспертной деятельности в строительстве [Электронный ресурс] : учебник для студентов очной и заочной форм обучения направлений 08.03.01-Строительство 08.04.01-Строительство / Р. Г. Абакумов. - Электрон. текстовые дан.–Белгород

: Издательство БГТУ им. В. Г. Шухова, 2018. - 1

on-line : рис. - Загл. с титул. экрана. - Б. ц. Э.Р. N 5744

2. Абакумов, Р. Г. Правовые и управленческие задачи в строительстве [Электронный ресурс] : методические указания к выполнению самостоятельной работы для студентов очной и заочной форм обучения направления подготовки 08.04.01 – Строительство / БГТУ им. В. Г. Шухова, каф. экспертизы и упр. недвижимостью ; сост. Р. Г. Абакумов. - Электрон. текстовые дан. - Белгород : Издательство БГТУ им. В. Г. Шухова, 2018. Э.Р. N 5796. — Режим доступа: Электронная библиотека БГТУ им. В. Г. Шухова <https://elib.bstu.ru/>

3. Абакумов, Р. Г. Операции с недвижимостью: учеб. пособие для студентов, бакалавров, магистров очной и заоч. формы обучения профиля подгот. -Экспертиза и упр. недвижимостью. Ч. 1. Управленческие решения по операциям с недвижимостью / Р. Г. Абакумов; И. В. Чеченина: Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова, 2014.
<https://elib.bstu.ru/Reader/Book/2015013114492824200000651258>.

4. Абакумов, Р. Г. Экономика недвижимости и основы оценки собственности Ч. 1. Экономика недвижимости: учебное пособие /

- Белгород: Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова 2015
<https://elib.bstu.ru/Reader/Book/2015100812333479800000657788>
5. Абакумов, Р. Г., Крутилова М. О. Экономика строительства Ч.2. Особенности ценообразования и инвестиционной деятельности в строительстве: учебное пособие / Белгород: Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова 2016
<https://elib.bstu.ru/Reader/Book/2016041914293172700000655387>
6. Абакумов Р. Г. Экспертиза и инспектирование инвестиционно-строительного процесса / учебное пособие: Белгород: Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова 2015,
<https://elib.bstu.ru/Reader/Book/2015100811584764700000656570>
6. Голованов, Н. М. Правовое регулирование инвестиционно-строительной деятельности: учебное пособие / Н. М. Голованов, И. Д. Маркелова. — СПб.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 360 с.— ISBN 978-5-9227-0676-6. Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/66838.html>

6.4. Перечень интернет ресурсов, профессиональных баз данных, информационно-справочных систем

1. <http://www.consultant.ru> - справочная правовая система «КонсультантПлюс»
2. <http://www.garant.ru> - информационно-правовой портал «Гарант»
3. <http://www.appraiser.ru> - методическая и законодательная база по оценочной деятельности «Вестник оценщика»
4. <http://www.gks.ru> - официальный сайт Федеральной службы государственной статистики
5. <http://www.consultant.ru> – официальный сайт Консультант плюс.
6. <http://www.rosreestr.ru> – сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
7. <http://normacs.ru/> - Сборник нормативных документов «Норма CS»
8. <http://www.snip.ru/> - Сборник нормативных документов «СтройКонсультант»
9. <http://torgi.gov.ru> - официальный сайт РФ о размещении информации о проведении торгов
10. www.rosim.ru/activities/sales/bulletin - официальный бюллетень Федерального агентства по управлению государственным имуществом "Государственное имущество" за 2008-2014 гг.