

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Воронежский государственный аграрный университет  
имени императора Петра I»

Экономический факультет

Кафедра экономики АПК

**Методические указания**  
**для самостоятельной работы**  
по дисциплине  
**«Оценка недвижимости»**

для студентов, обучающихся по специальности  
38.05.01 «Экономическая безопасность»

Воронеж  
2017

Составитель: доцент кафедры экономики АПК Саушкин А.С.

Рецензент: доцент кафедры управления и маркетинга в АПК Котарев А.В.

Методические указания для самостоятельной работы для студентов экономического факультета, обучающихся по специальности 38.05.01 «Экономическая безопасность» (специализация подготовки «Экономико-правовое обеспечение экономической безопасности»), по изучению дисциплины «Оценка недвижимости» рассмотрены и рекомендованы к изданию на заседании кафедры экономики АПК (протокол №11 от 4 мая 2017 г.).

Методические указания для самостоятельной работы для студентов экономического факультета, обучающихся по специальности 38.05.01 «Экономическая безопасность» (специализация подготовки «Экономико-правовое обеспечение экономической безопасности»), по изучению дисциплины «Оценка недвижимости» рекомендованы к изданию на заседании методической комиссии экономического факультета (протокол №3 от 16 мая 2017 г.).

Цель дисциплины - формирование у будущих специалистов теоретических знаний в области оценки недвижимости, навыков оценки недвижимости с учетом рыночных отношений.

**Задачи дисциплины.** В соответствии с поставленной целью, курс решает следующие задачи:

- изучение системы категорий, понятий и терминологии, используемой при оценке и эксплуатации недвижимости, в процессе операций с правами собственности на недвижимость;
- изучение сущности рынка недвижимости, механизма его работы и тенденций развития;
- изучение методических основ операций с недвижимостью;
- изучение методов и методик оценки недвижимости.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Компетенции		Планируемые результаты обучения
<b>ОП К-1</b>	способность применять математический инструментарий для решения экономических задач	<ul style="list-style-type: none"> <li>- знать: методы оценки недвижимости</li> <li>- уметь: провести оценку недвижимости при помощи основных методов оценки</li> <li>- иметь навыки и /или опыт деятельности: использования современных методов сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных в процессе оценки недвижимости</li> </ul>
<b>ПК- 2</b>	способность обосновывать выбор методик расчета экономических показателей	<ul style="list-style-type: none"> <li>- знать: методы оценки недвижимости;</li> <li>- уметь: использовать информацию о подготовке заданий и разработке проектных решений, методических и нормативных документов</li> <li>- иметь навыки и /или опыт деятельности: использования методов и приемов оценки недвижимости</li> </ul>
<b>ПК- 3</b>	способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	<ul style="list-style-type: none"> <li>- знать: основные понятия, термины и категории оценки недвижимости; сущность рынка недвижимости, основные элементы механизма его функционирования</li> <li>- уметь: согласовать результаты оценки недвижимости, выполненные при помощи различных методов оценки; оформить итоги оценки недвижимости</li> <li>- иметь навыки и /или опыт деятельности: принятия решения об эффективности сделок с недвижимостью</li> </ul>

### Тестовые задания

1. Укажите, что относится к объектам недвижимости:

- самолет;
  - автомобиль;
  - аэропорт;
  - квартира.
2. Укажите, что относится к объектам недвижимости:
- земельные участки;
  - обособленные водные объекты;
  - многолетние насаждения;
  - корабли.
3. Какой из методов оценки учитывает арендную плату от эксплуатации недвижимости?
- метод сравнительных продаж;
  - затратный метод;
  - метод капитализации дохода.
4. Что из перечисленного не относится к недвижимости:
- болота;
  - станки;
  - здания;
  - (? линии электропередач;
  - водопровод.
5. Что из перечисленного не относится к недвижимости:
- леса;
  - обособленные водные объекты;
  - ювелирные изделия;
  - золотые прииски;
  - металлургический завод.
6. Что понимается под ипотекой?
- залог недвижимости;
  - кредит под залог недвижимости;
  - кредит под залог движимого имущества.
  - деятельность, которой занимается риэлтор;
7. Сервитут это:
- ограниченное право пользования чужим участком земли;
  - ограниченное право пользования своим участком земли.
8. Какие виды сделок относятся к сделкам с недвижимостью?
- клиринг;
  - толлинг.
  - фьючерсная сделка;
  - пожизненная рента;
  - форвардная сделка;
9. Какие виды сделок относятся к сделкам с недвижимостью?
- клиринг;
  - франчайзинг;
  - форвардная сделка;
  - фьючерсная сделка;
  - национализация.
10. Сделка по передаче управления объектом недвижимости предполагает передачу прав:
- владения;
  - распоряжения;
  - пользования;
  - распоряжения и пользования;

- владения и пользования;
- владения и распоряжения.

11. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:
  - в пользование;
  - во владение;
  - в распоряжение.
12. Что является одной из главных функций рынка недвижимости:
  - управление недвижимым имуществом;
  - совершение сделок купли-продажи;
  - объективная информация об объектах недвижимости;
  - регистрация совершаемых сторонами сделок с недвижимостью;
  - установление равновесных цен.
13. Какой вариант коммерческого использования земли является наиболее распространенным:
  - мена;
  - залог;
  - продажа;
  - дарение;
  - аренда.
14. Как называется лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, включая совершение сделок с недвижимым имуществом:
  - дилер;
  - маклер;
  - брокер;
  - риэлтор;
  - оценщик.
15. Какой термин отражает возможность быстро и без потерь превратить товар в денежные средства:
  - ликвидность;
  - доходность;
  - надежность;
  - материалоемкость;
  - полезность.
16. Каким термином обозначают пересчет потока будущих доходов от недвижимости в сумму текущей стоимости:
  - пригодность;
  - капитализация;
  - доходность;
  - рентабельность.
17. Какой метод является наиболее распространенным способом оценки земли:
  - доходный;
  - затратный;
  - рыночных продаж;
  - оценочный;
  - балансовый.
18. Какой метод оценки основан на предположении, что стоимость строительства объекта с учетом износа служит ориентиром для определения его рыночной стоимости:
  - затратный;
  - поэлементный;
  - индексный;
  - сравнительной единицы измерения.

19. Какой метод оценки объекта недвижимости заключается в определении стоимости оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий темп инфляции:
- затратный;
  - поэлементный;
  - индексный;
  - сравнительный.
20. Какой метод применяется при оценке недвижимости, в соответствии с которым цена объекта складывается из оценки отдельных факторов его характеристики?
- затратный;
  - поэлементный;
  - индексный;
  - сравнительный;
  - доходный.
21. Как называется метод оценки недвижимости, в соответствии с которым ее цена определяется путем капитализации дохода?
- затратный;
  - поэлементный;
  - индексный;
  - сравнительный;
  - доходный.
22. Верно ли утверждение, что оцениваемая стоимость недвижимости равна доходу, который можно было бы получить за время ее полезной эксплуатации, вложив ту же сумму инвестиций в сопоставимый по рискам доступный инвестору бизнес?
- да;
  - нет;
  - нельзя сказать с определенностью.
23. В каком случае приобретение недвижимости может быть признано эффективным для инвестора?
- если цена на рынке падает;
  - если цена на рынке меньше текущей стоимости доходов от объекта;
  - если объект новый;
  - если для объекта установлен сервитут.
24. Что из перечисленного ниже используется в качестве безрисковой ставки дохода?
- текущая ставка дохода по страхуемым крупными независимыми компаниями государственным депозитам;
  - текущая доходность государственных облигаций;
  - рыночная кредитная ставка процента в расчете на срок полезной жизни бизнеса;
  - норма дохода, принятая в среднем в мировой экономике;
  - иное.
25. Что из перечисленного используется в качестве безрисковой ставки дохода?
- ипотечный процент;
  - процент по обязательствам банков высшей категории надежности;
  - процент по вкладу в банки высшей категории надежности;
  - процент по кредиту;
  - процент рентабельности.
26. Для каких объектов целесообразно использовать метод сравнительных продаж?
- больница;
  - школа;
  - кладбище;
  - офисное помещение.

27. Для каких объектов целесообразно использовать метод сравнительных продаж?
- музей;
  - памятник старины;
  - квартира;
  - электростанция.
28. Укажите, какие показатели из перечисленных ниже выражений могут быть использованы при оценке недвижимости методом сравнения продаж:
- степень износа;
  - размер клиринга;
  - уровень себестоимости;
  - величина дивидендов.
29. Укажите, какие показатели из перечисленных ниже выражений могут быть использованы в качестве факторов дифференциации цены объекта при использовании метода сравнения продаж:
- размер основных средств;
  - местоположение;
  - франчайзинг;
  - норма дисконта.
30. Для каких объектов целесообразно использовать затратный метод оценки?
- склад;
  - памятник старины;
  - квартира;
  - электростанция;
  - пруд;
  - школа.
31. Для оценки каких объектов недвижимости целесообразно использовать метод капитализации?
- склад;
  - памятник старины;
  - квартира;
  - электростанция;
  - пруд;
  - школа.
32. Для каких объектов целесообразно использовать метод сравнения продаж?
- склад;
  - памятник старины;
  - квартира;
  - электростанция;
  - пруд;
  - школа.
33. Укажите правильную формулу капитализации дохода для объектов «бессрочного» периода эксплуатации ( $D$  – доход от эксплуатации объекта;  $ND$  – норма доходности;  $t$  – номер периода по порядку;  $T$  – срок эксплуатации).

-  $\frac{D}{ND}$ .

-  $\sum_{t=0}^T \frac{D_t}{(1 + ND)^t}$ .

-  $D \times \frac{(1 + ND)^T - 1}{ND}$ .

34. Укажите правильное понятие собственности на недвижимость.
- отношения по поводу ограничения доступа к благу;
  - исключительное право владения, распоряжения и пользования объектом недвижимости;
  - отношения по поводу пользования благом;
  - отношения по поводу распоряжения благом;
  - отношения по поводу права отчуждения блага.
35. Как (с юридических позиций) называется сделка с недвижимостью, если она может быть признана недействительной только по решению суда:
- притворная;
  - ничтожная;
  - оспоримая;
  - юридическая;
  - формальная.
36. Как (с юридических позиций) называется сделка с недвижимостью, противоречащая законодательству Российской Федерации:
- притворная;
  - ничтожная;
  - оспоримая;
  - юридическая;
  - формальная.
37. Укажите правильное определение восстановительной стоимости объекта:
- стоимость работ, обеспечивающая восстановление полезности объекта до уровня нового объекта на момент оценки;
  - стоимость создания объекта с точно такими же характеристиками (функциями, полезностью) на момент оценки;
  - затраты на строительство объекта на момент оценки.
38. Укажите правильное определение стоимости замещения объекта:
- стоимость работ, обеспечивающая восстановление полезности объекта до уровня нового объекта на момент оценки;
  - стоимость нового объекта недвижимости с идентичными свойствами, но с использованием современных технологии и материалов
  - затраты на строительство объекта на момент оценки.
39. Аннуитет – это:
- серия неравномерных равновеликих платежей, распределенная во времени;
  - серия равномерных неравновеликих платежей, распределенная во времени;
  - серия равномерных равновеликих платежей, распределенная во времени;
  - разовый платеж за эксплуатацию объекта недвижимости;
  - многоразовый платеж за эксплуатацию объекта недвижимости.
40. Классический залог в ипотечной сделке это ситуация, когда:
- право собственности на имущество находится у залогодержателя;
  - право собственности на имущество находится у залогодателя;
  - право собственности на имущество находится у государственного органа, регистрирующего сделку;
  - право собственности на имущество находится у залогодержателя, при этом на объекте имеется отметка (знак) о залоге;
  - право собственности на имущество находится у залогодателя, при этом на объекте имеется отметка (знак) о залоге.

41. Заклад – разновидность залоговой операции, при которой:
- право собственности на имущество находится у залогодержателя;
  - право собственности на имущество находится у залогодателя;
  - право собственности на имущество находится у государственного органа, регистрирующего сделку;
  - право собственности на имущество находится у залогодержателя, при этом на объекте имеется отметка (знак) о залоге;
  - право собственности на имущество находится у залогодателя, при этом на объекте имеется отметка (знак) о залоге.
42. Твердый залог – разновидность залоговой операции, при которой:
- право собственности на имущество находится у залогодержателя;
  - право собственности на имущество находится у залогодателя;
  - право собственности на имущество находится у государственного органа, регистрирующего сделку;
  - право собственности на имущество находится у залогодержателя, при этом на объекте имеется отметка (знак) о залоге;
  - право собственности на имущество находится у залогодателя, при этом на объекте имеется отметка (знак) о залоге.
43. Прекращаются ли арендные отношения по поводу объекта недвижимости в случае, если этот объект продан собственником иному юридическому или физическому лицу?
- да;
  - нет;
  - только по желанию арендатора;
  - только по желанию собственника, продавшего объект;
  - только по желанию собственника, купившего объект.
44. Рента – это:
- доход от использования объекта, уплачиваемый арендатором собственнику;
  - часть дохода от использования объекта, уплачиваемая арендатором собственнику;
  - плата, уплачиваемая арендатором собственнику за пользование объектом.
45. Арендная плата – это:
- доход от использования объекта, уплачиваемый арендатором собственнику;
  - часть дохода от использования объекта, уплачиваемая арендатором собственнику;
  - плата, уплачиваемая арендатором собственнику за пользование объектом.
46. Ликвидационная стоимость объекта недвижимости – это:
- стоимость замещения объекта таким же, но новым;
  - стоимость ликвидации объекта;
  - стоимость при вынужденной продаже объекта.
47. Укажите, какие из тезисов, приведенных ниже, отражают принципы оценки недвижимости:
- ликвидность;
  - полезность;
  - замещение;
  - местоположение;
  - износ;
  - амортизация.
48. Какому методу (подходу) в оценке недвижимости соответствует попарный анализ стоимости недвижимости:

- доходный;
- затратный;
- сравнения;
- оценочный.

49. Какому методу (подходу) в оценке недвижимости соответствует определение восстановительной стоимости объекта?

- доходный;
- индексный;
- сравнения;
- затратный.

50. Размер функционального износа объекта отражает:

- ликвидационную стоимость;
- стоимость затрат на реконструкцию для наиболее эффективного использования объекта;
- размер затрат на восстановление объекта до качества нового такого же объекта;
- размер амортизации объекта.

51. Укажите признаки неустраняемого износа:

- экономическая нецелесообразность затрат на восстановление объекта;
- утрата объектом ряда функций, выполнявшихся им ранее;
- моральный износ объекта.

52. Укажите, в каком из методов оценки недвижимости используется показатель «чистый операционный доход».

- метод капитализации;
- затратный метод;
- метод сравнения;
- индексный метод;
- оценочный метод.

53. В каком из методов оценки недвижимости понятие «ликвидность» может влиять на размер определяемой стоимости объекта?

- затратный метод;
- метод капитализации;
- метод сравнения;
- оценочный метод;
- индексный метод.

54. В каком методе оценки недвижимости выполняется количественная оценка риска?

- доходный;
- затратный;
- сравнения;
- индексный;
- оценочный.

55. Для каких целей при оценке недвижимости используются методы Ринга, Хоскольда и Инвуда?

- для оценки уровня ликвидности объекта;
- для оценки размера дохода от объекта;
- для оценки ставки процента капитализации;
- для оценки величины износа объекта.

56. Как определить итоговую стоимость объекта в процессе его оценки при помощи различных методов?
- как среднюю арифметическую величину стоимостных оценок, полученных разными методами оценки недвижимости;
  - как среднюю взвешенную величину стоимостных оценок, полученных разными методами оценки недвижимости;
  - как среднюю геометрическую величину стоимостных оценок, полученных разными методами оценки недвижимости;
  - как величину, вычисленную методом Хоскольда или Инвуда.
57. Какие методы оценки недвижимости пригодны для оценки земельного участка?
- затратный метод;
  - метод капитализации;
  - метод сравнения;
  - оценочный метод;
  - индексный метод
  - восстановительный метод.
58. Укажите, какой тезис правильно отражает понятие «деловой центр» населенного пункта:
- территория населенного пункта, где жилищная рента преобладает над сельскохозяйственной;
  - территория населенного пункта, где коммерческая рента преобладает над жилищной;
  - территория населенного пункта, где жилищная рента меньше сельскохозяйственной;
  - территория населенного пункта, где коммерческая рента меньше жилищной
  - территория населенного пункта, где жилищная рента равна сельскохозяйственной;
  - территория населенного пункта, где коммерческая рента равна жилищной.
59. Укажите, какой тезис правильно отражает понятие «спальный район» населенного пункта:
- территория населенного пункта, где жилищная рента преобладает над сельскохозяйственной;
  - территория населенного пункта, где коммерческая рента преобладает над жилищной;
  - территория населенного пункта, где жилищная рента меньше сельскохозяйственной;
  - территория населенного пункта, где коммерческая рента меньше жилищной
  - территория населенного пункта, где жилищная рента равна сельскохозяйственной;
  - территория населенного пункта, где коммерческая рента равна жилищной.
60. Какой тезис правильно отражает понятие «экономическая граница населенного пункта»:
- территория населенного пункта, где жилищная рента преобладает над сельскохозяйственной;
  - территория населенного пункта, где коммерческая рента преобладает над жилищной;
  - территория населенного пункта, где жилищная рента меньше сельскохозяйственной;
  - территория населенного пункта, где коммерческая рента меньше жилищной
  - территория населенного пункта, где жилищная рента равна сельскохозяйственной;
  - территория населенного пункта, где коммерческая рента равна жилищной.

## **Типовые контрольные задания**

**Задача 1.** Оцените стоимость объекта недвижимости затратным методом в миллионах рублей по следующим данным.

Стоимость свободного земельного участка составляет 300 млн. руб. Улучшением является кирпичное здание площадью 2500 кв. метров, построенное 20 лет назад. Эффективный возраст здания оценивается как 30 лет, а срок экономической жизни - 120 лет. Здания такого типа возводятся в этом году строителями со средней стоимостью 55 000 за кв. метр

общей площади. Косвенные издержки прогнозируются на уровне 25% от прямых. Обычный на данном рынке размер предпринимательской прибыли - 20%.

**Задача 2.** Чистый операционный доход (NOI) в первый год составит \$170 000.

Ожидается, что он будет возрастать на 5% ежегодно. Период владения - 5 лет.

Стоимость продажи объекта \$1 250 000. Ставка дисконтирования - 20%. Какова стоимость объекта?

**Задача 3.** Существуют 2 варианта использования здания:

	Торговое здание	Офисное здание
Постоянный чистый операционный доход (NOI)	50 000	70 000
Стоимость денег во времени (Yo)	10%	12%
Издержки на строительство	250 000	400 000

Выберите наиболее предпочтительный вариант использования здания

**Задача 4.** В рекламе банка № 1 говорится, что сумма, помещенная сегодня на срочный депозит, удвоится за 6 лет. Банк №2 обещает своим клиентам 12% годовых по вкладам за тот же период. В какой из банков выгоднее вложить средства?

#### Основная литература

№	Автор	Заглавие	Гриф	Издательство	Год	Кол-во экз. в библи.
1	Варламов А. А.	Варламов А. А. Оценка объектов недвижимости : Учебник .- 2, перераб. и доп. - Москва ; Москва : Издательство "ФОРУМ" : ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2017 .- 352 с. - ISBN 978-5-91134-920-2 .- <URL:http://znanium.com/go.php?id=661780>	УМО	Издательство "ФОРУМ" : ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М"	2017	<a href="http://znanium.com/go.php?id=661780">http://znanium.com/go.php?id=661780</a>
2	Савельева Е. А.	Савельева Е. А. Экономика и управление недвижимостью : Учебное пособие .- 1 .- Москва ; Москва : Вузовский учебник : ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2017 .- 336 с. - ISBN 978-5-9558-0291-6 .- <URL:http://znanium.com/go.php?id=615088>		ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М"	2017	<a href="http://znanium.com/go.php?id=615088">http://znanium.com/go.php?id=615088</a>

### Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

№ п/п	Автор	Заглавие	Издательство	Год издания
1	Кожухар В. М.	Основы управления недвижимостью: Практикум [электронный ресурс] / Кожухар .- Москва : Издательско-торговая корпорация "Дашков и К", 2013 .- 200 с. - ISBN 978-5-394-01712-4 .- <URL: <a href="http://znanium.com/go.php?id=430471">http://znanium.com/go.php?id=430471</a> >	Издательско-торговая корпорация "Дашков и К"	2013
2	Яновский Л. П.	Методические указания по выполнению контрольных работ по дисциплине "Экономика недвижимости" / Воронеж. гос. аграр. ун-т ; [сост. : Л. П. Яновский, Л. Д. Панкратова, Т. А. Голенская ; под ред. Л. П. Яновского] .- Воронеж : ВГАУ, 2011 .- 36 с. : ил .- Библиогр.: с. 5 .- <URL: <a href="http://catalog.vsau.ru/elib/books/b65517.pdf">http://catalog.vsau.ru/elib/books/b65517.pdf</a> >.	ВГАУ	2011
3	Яновский Л. П.	Методические указания по выполнению лабораторно-практических и самостоятельных работ по дисциплине "Экономика недвижимости" / Воронеж. гос. аграр. ун-т ; [сост. : Л. П. Яновский, Л. Д. Панкратова, Т. А. Голенская ; под ред. Л. П. Яновского] .- Воронеж : ВГАУ, 2011 .- 56 с. : ил .- Библиогр.: с. 5-6 .- <URL: <a href="http://catalog.vsau.ru/elib/books/b65518.pdf">http://catalog.vsau.ru/elib/books/b65518.pdf</a> >	ВГАУ	2011

