Министерство образования Красноярского края

краевое государственное бюджетное

профессиональное образовательное учреждение

«Красноярский аграрный техникум»

|  |  |
| --- | --- |
| РАССМОТРЕНО:  на заседании цикловой  комиссии экономических дисциплин  протокол №\_\_  «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г.  Председатель цикловой комиссии  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Малькова А.П. | УТВЕРЖДАЮ:  зам. директора по УР  Красноярского аграрного техникума  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тимофеева Т.М.  «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г. |

**Методическое пособие для выполнения самостоятельных работ**

**по МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества»**

Курс I, II (группы И-2-9, И-2-10, И-1-12, И-1-13)

Специальность «Земельно-имущественные отношения»,

Составил: Малькова А.П.

Красноярск 2019

**Оглавление**

[Указания к выполнению самостоятельной работы 3](#_Toc532816938)

[Практическое занятие 1: «Изучение основных положений ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ»» 4](#_Toc532816939)

[Практическое занятие 2: «Задачи на определение стоимости недвижимости методом сравнительного анализа продаж»](#_Toc532816940) 4

[Практическое занятие 3: «Определение стоимости объекта недвижимости»](#_Toc532816941) 6

[Список литературы 8](#_Toc532816946)

# Указания к выполнению самостоятельной работы

1. Самостоятельную работу нужно выполнять в отдельной тетради, чернилами черного или синего цвета. Необходимо оставлять поля шириной 5 клеточек для замечаний преподавателя.
2. Решения практических заданий следует излагать подробно и аккуратно, объясняя и мотивируя все действия по ходу выполнения и делая необходимые записи.
3. Оформление практических заданий по каждой теме следует завершать Выводом.
4. После получения проверенной преподавателем работы студент должен в этой же тетради исправить все отмеченные ошибки и недочеты. Вносить исправления в сам текст работы после ее проверки запрещается.
5. Оценивание индивидуальных образовательных достижений по результатам выполнения самостоятельной работы производится в соответствии с универсальной шкалой (таблица).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Процент результативности (правильных ответов) | Качественная оценка | |
| балл (отметка) | вербальный аналог |
| 90 – 100 | 5 | отлично |
| 80 – 89 | 4 | хорошо |
| 70 – 79 | 3 | удовлетворительно |
| менее 70 | 2 | неудовлетворительно |

**Практическое занятие №1**

Тема: **Изучение основных положений ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ»**

**Задание 1.** Изучить Главу 1 Закона и записать основные положения в тетрадь по следующим пунктам:

- определение «оценочная деятельность» для данного Закона;

- субъекты и объекты оценочной деятельности;

- Полномочия органов власти в области оценочной деятельности.

**Задание 2.** Изучить Главу 2 Закона и записать основные положения в тетрадь по следующим пунктам:

- договор на проведение оценки;

- отчет об оценке объекта оценки;

- права и независимость оценщика.

**Задание 3.** Изучить Главу 3 Закона и записать основные положения в тетрадь по следующим пунктам:

- регулирование оценочной деятельности в РФ;

- обязанности и функции оценщика;

- обязанности и функции организации оценщиков;

- стандарты оценочной деятельности;

- другие положения данного раздела.

**Задание 4.** Изучить Главу 4 Закона и записать основные положения в тетрадь.

Примечание: Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» можно найти на сайте:

http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_19586/

**Практическое занятие №2**

Тема: **Задачи на определение стоимости недвижимости методом сравнительного анализа продаж**

**Задание 1.** Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого склада, если известно что: юрисдикция проданного склада – полное право собственности, обремененное договором аренды, объект полностью сдан до продажи в долгосрочную аренду (Т) на 5 лет, сумма контрактов составляет (Ск) 1 200 тыс. руб.; площадь проданного склада (Sск) – 4000 м2; цена реализации проданного склада (Цск.п.) – 1 000 тыс. руб.; площадь оцениваемого склада (Sоц) – 3000 м2; юрисдикция оцениваемого склада – полное право собственности; анализ местного рынка недвижимости выявил следующие показатели: рыночную арендная плату составляет (АП) 125 руб. за 1 м2, ставка дисконтирования (Сд) – 25%, Н1=0,37185, Н2=0,125, К=2,68928.

1. Определить величину контрактной арендной платы (АПк) за 1 м2 складского помещения:

АПк=(Ск\*Н1)/Sск;

2. Определить величину упущенной выгоды (УВ) на 1 м2 складского помещения от продажи склада в соответствии с заниженной расчетной (контрактной) арендной платой:

УВ=(Н2-АПк)\*К;

3. Определим величину скорректированной цены проданного склада (Р) относительно оцениваемого:

Р=(Цск.п./ Sск+УВ)\* Sоц;

**Задание 2.** Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого объекта недвижимости, если известно что: цена реализации проданного объекта (Цр) – 500 тыс. руб.; вариант финансового расчета по проданному объекту – 200 тыс. руб. (Оп1) покупатель выплатил продавцу на дату регистрации сделки, а остальные 300 тыс. руб. (Оп2) согласно договору между покупателем и продавцом оформлены как ипотечный кредит, полученный покупателем от продавца на 10 лет (Т) при ставке (Стд) 10% годовых на условиях ежемесячного погашения задолженности; площадь проданного и оцениваемого объекта (S) – 1000 м2; вариант финансового расчета по оцениваемому объекту – расчет покупателя с продавцом производится за счет собственных средств и на дату продажи; анализ финансового рынка на дату продажи показал рыночную ставку процента (C1), равную 15, К1=0,01321, Х=61,9829.

1. Определить ежемесячный платеж (Пл) по предоставленному покупателю проданного объекта ипотечному кредиту:

Пл=Оп2\*К1;

2. Определить текущую стоимость (Стпл) всех ежемесячных платежей при рыночной норме процента:

Стпл=Пл\*Х;

3. Определить величину скорректированной цены проданного объекта (Р) относительно оцениваемого:

Р=Стпл+Оп1.

**Задание 3.** Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого объекта недвижимости, если известно что: цена реализации проданного объекта (Цр) – 700 тыс. руб.; время сделки (Т) по проданному объекту – 7 месяцев до даты оценки; площадь проданного и оцениваемого объекта (S) – 1000 м2; анализ рынка недвижимости показал устойчивую тенденцию роста цен на данный тип недвижимости (Рц) на 0.5% ежемесячно, П=1,035.

1. Определить относительную величину корректировки (∆К) на время продажи:

∆К=Т\*Рц;

2. Определить величину скорректированной цены (Р) проданного объекта относительно оцениваемого:

Р=Цр/П.

**Практическое занятие №3**

Тема: **Определение стоимости объекта недвижимости**

**Задание 1.** На основе материалов газет, сайтов сети Интернет произвести выборку видов недвижимости в объеме 5-10 объявлений по каждому виду недвижимости по каждому району по следующим группам:

- 1-комнатные квартиры;

- 2-комнатные квартиры;

- 3-комнатные квартиры;

- гостинка;

- комната;

- дома;

- коттеджи;

- земельные участки.

**Задание 2.** Описать основные характеристики по каждой группе по всем районам города в таблице и сделать выборку по величине стоимости (наивысшая и наименьшая цена предложения). Рассчитать среднюю стоимость 1 кв.м для каждой группы недвижимости:

Таблица 1.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Район  города | Вид недвижимости | Основные характеристики объекта | Средняя цена за 1 кв.м, руб. | Диапазон стоимости,  тыс. руб. |
| Свердловский\* | 1-комн. квартира (10 объектов)\* | Планировка, этаж, этажность дома, материал стен, отделка, балкон, двор, инфраструктура | 44258 | 1200-1900\* |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

\* - пример заполнения таблицы.

Средняя площадь объекта:

1-комнатная квартира – 36 кв.м;

2-комнатная квартира – 45 кв.м;

3-комнатная квартира – 59 кв.м;

Гостинка – 18 кв.м;

Комната – 14 кв.м;

Земельный участок – 6 соток;

Дом – 70 кв.м;

Коттедж – 100 кв.м.

По итогам составления таблицы написать выводы по каждому району.

**Список литературы**

* + - 1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
      2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
      3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года №135-ФЗ.
      4. Варламов А.А. Земельный кадастр. Т. 5. Оценка земли и иной недвижимости. Учебник для ВУЗов. – М.: КолосС, 2008.
      5. Севостьянов А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций. Учебник для ССУЗов. – М.: КолосС, 2008.
      6. Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. – М.: Маросейка, 2009. – 416с.
      7. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Электронный учебник. – М.: КНОРУС, 2010.
      8. Варламов А.А. Земельный кадастр. В 6-ти т. Т. 4. Оценка земель. – М.: КолосС, 2008. – 463с.
      9. Варламов А.А. Земельный кадастр. В 6-ти т. Т. 5. Оценка земли и иной недвижимости. – М.: КолосС, 2008. – 265с.
      10. Попова Е.Н. Проектно-сметное дело. Учеб. пособие для СПО. – 6-е изд. – Ростов н/Д: Феникс, 2009. – 287с.