

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Методические указания по подготовке к экзамену
для студентов направления подготовки 21.04.02
«Землеустройство и кадастры»

Пенза 2015

УДК 347.214.2:347.235.11(075.8)

ББК 65.422.5я73

Э40

Рекомендовано Редсоветом университета
Рецензент – кандидат экономических наук, доцент
Е.С. Денисова (ПГУАС)

Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости:
Э40 метод. указания по подготовке к экзамену для студентов направления
подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»/ М.С. Акимова,
Н.Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 12 с.

Дан перечень вопросов для подготовки к экзамену, критерии оценки, необходимая литература.

Методические указания подготовлены на кафедре «Кадастр недвижимости и право» и предназначены для использования студентами, обучающимися по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», при изучении дисциплины «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости».

© Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства, 2015
© Акимова М.С., Улицкая Н.Ю., 2015

ПРЕДИСЛОВИЕ

Задачами учебной дисциплины «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости» являются: усвоение магистрами основных положений оценочной деятельности с целью поиска оптимальных решений при управлении объектами недвижимости с учетом экономических, социальных и других условий; сбор, обработка, анализ и систематизация сведений о рыночной и кадастровой стоимостей объектов недвижимости, выбор методик и средств решения управленческих задач.

Изучение данной дисциплины позволит сформировать следующие компетенции:

- способность решать инженерно-технические и экономические задачи современными методами и средствами;

- способность ставить задачи и выбирать методы исследования, интерпретировать и представлять результаты научных исследований в форме отчетов, рефератов, публикаций и публичных обсуждений.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ЭКЗАМЕНУ

Изучение дисциплины «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости» завершается сдачей экзамена. Экзамен является формой итогового контроля знаний и умений, полученных на лекциях, семинарских, практических занятиях и в процессе самостоятельной работы.

В период подготовки к экзамену студенты вновь обращаются к пройденному учебному материалу. При этом они не только скрепляют полученные знания, но и получают новые. Подготовка студента к экзамену включает в себя три этапа:

- самостоятельная работа в течение семестра;
- непосредственная подготовка в дни, предшествующие экзамену по темам курса;
- подготовка к ответу на вопросы, содержащиеся в билетах.

Основным источником подготовки к экзамену является конспект лекций, где учебный материал дается в систематизированном виде, основные положения его детализируются, подкрепляются современными фактами и информацией, которые в силу новизны не вошли в опубликованные печатные источники. В ходе подготовки к экзамену студентам необходимо обращать внимание не только на уровень запоминания, но и на степень понимания излагаемых проблем.

Экзамен проводится по билетам, охватывающим весь пройденный материал. По окончании ответа экзаменатор может задать студенту дополнительные и уточняющие вопросы. На подготовку к ответу по вопросам билета студенту дается 30 минут с момента получения им билета. Положительным также будет стремление студента изложить различные точки зрения на рассматриваемую проблему, выразить свое отношение к ней, применить теоретические знания по современным проблемам оценки объектов недвижимости.

Результаты экзамена объявляются студенту после окончания ответа в день сдачи.

Критерии оценивания устного ответа на экзамене

Оценка «5» («отлично») соответствует следующей качественной характеристике: «изложено правильное понимание вопроса и дан исчерпывающий на него ответ, содержание раскрыто полно, профессионально, грамотно». Выставляется студенту,

- усвоившему взаимосвязь основных понятий дисциплины в их значении для приобретаемой профессии, проявившему творческие способности в понимании, изложении и использовании учебно-программного материала;

– обнаружившему всестороннее систематическое знание учебно-программного материала, четко и самостоятельно (без наводящих вопросов) отвечающему на вопрос билета.

Оценка «4» («хорошо») соответствует следующей качественной характеристике: «изложено правильное понимание вопроса, дано достаточно подробное описание предмета ответа, приведены и раскрыты в тезисной форме основные понятия, относящиеся к предмету ответа, ошибочных положений нет». Выставляется студенту,

– обнаружившему полное знание учебно-программного материала, грамотно и по существу отвечающему на вопрос билета и не допускающему при этом существенных неточностей;

– показавшему систематический характер знаний по дисциплине и способному к их самостоятельному пополнению и обновлению в ходе дальнейшей учебы и профессиональной деятельности.

Оценка «3» («удовлетворительно») выставляется студенту,

– обнаружившему знание основного учебно-программного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по профессии, справляющемуся с выполнением заданий, предусмотренных программой;

– допустившему неточности в ответе и при выполнении экзаменационных заданий, но обладающими необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя.

Оценка «2» («неудовлетворительно») выставляется студенту,

– обнаружившему существенные пробелы в знаниях основного учебно-программного материала, допустившему принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий;

– давшему ответ, который не соответствует вопросу экзаменационного билета.

ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ ПО КУРСУ ДИСЦИПЛИНЫ «ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

Вариант №1

1. В каких нормативно-правовых актах дается определение объектов недвижимости, как это отражается в отчете об оценке?

2. Какие группы факторов воздействуют на рынок недвижимости, как это отражается в отчете об оценке?

3. Каким факторам должно отвечать наиболее эффективное использование объекта недвижимости (объекта оценки), как это отражено в отчете об оценке?

4. В чем экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости недвижимости?

5. Каков алгоритм метода сравнения продаж?

6. Почему у оценщика есть выбор расчета или стоимости воспроизводства, или стоимости замещения зданий?

7. Какой подход на Ваш взгляд и почему является основным при оценке АЗС при отсутствии предложений о продаже конкурирующих объектов на рынке?

Вариант №2

1. Являются ли объекты недвижимости однородными объектами, для которых существует единая методика оценки, как это отражается в отчете об оценке?

2. Каким образом макроэкономические факторы влияют на рынок недвижимости? Приведите примеры, аргументируйте ответ.

3. Может ли вариант наиболее эффективного использования предполагать снос существующего здания и строительство нового здания, как это будет отражено в отчете об оценке?

4. Каким образом определяют ставку капитализации методом рыночной экстракции (выжимки)? Как часто возможно применять данный метод в оценочной практике, для каких объектов?

5. В чем экономическое содержание сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости?

6. В чем заключается различие стоимости замещения и полной стоимости замещения?

7. Какой подход на Ваш взгляд является основным для объекта коммерческой недвижимости с достаточным предложением конкурирующих объектов на рынке и почему?

Вариант №3

1. Определяя правовые характеристики объекта недвижимости как объекта оценки, какие виды прав могут быть на здания/улучшения? Как это отражается в отчете об оценке?

2. По каким признакам возможно сегментировать рынок недвижимости? Как это используется в отчете об оценке?

3. В чем заключается анализ законодательной допустимости определенного варианта использования?

4. Какие существуют методы расчета ставки дисконтирования в оценке недвижимости?

5. Какие единицы сравнения используют в методе сравнения продаж? Как это используется в оценке недвижимости?

6. В чем заключается внешний износ здания?

7. Какие критерии выделяют для проведения метода анализа иерархий? Дайте их более детальное описание.

Вариант №4

1. Является ли обязательным по российскому законодательству совпадение вида права на земельный участок и улучшения? Аргументируйте и приведите примеры.
2. Каким образом микроэкономические факторы влияют на рынок недвижимости? Приведите примеры, аргументируйте ответ.
3. Каким образом учитываются результаты анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости в ходе последующей оценки стоимости?
4. Почему не любой объект недвижимости на практике оценивают в рамках доходного подхода методом капитализации?
5. Какие методы включает сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости?
6. Какие существуют методы расчета полной стоимости замещения (полной стоимости воспроизводства)?
7. В чем заключается метод анализа иерархий? Где он используется в оценке недвижимости?

Вариант №5

1. Какие документы устанавливают количественные и качественные характеристики объекта недвижимости как объекта оценки? Как это отражается в отчете об оценке?
2. Какие сегменты можно выделить на рынке недвижимости в зависимости от ее назначения (типа недвижимости)? Как это используется в оценке недвижимости?
3. За счет каких факторов может иметь место эффект увеличения стоимости объекта недвижимости? Приведите примеры, аргументируйте ответ.
4. Почему на практике оценщики используют чаще метод Хоскальда для расчета нормы возврата капитала?
5. Какие элементы сравнения используются в методе сравнения продаж?
6. В чем заключается функциональный износ здания?
7. В чем заключается метод экспертного взвешивания результатов оценки? Приведите примеры значительного влияния экспертных оценок на результат оценки.

Вариант №6

1. В чем заключается анализ правовых характеристик объекта недвижимости как объекта оценки? Как это отражается в отчете об оценке?
2. Какова цель проведения анализ рынка в рамках оценки стоимости недвижимости?
3. Почему при оценке рыночной стоимости объекта недвижимости необходимо анализировать наиболее эффективное использование объекта? Приведите примеры, аргументируйте ответ.

4. Какие существуют методы расчета ставки капитализации в оценке недвижимости? В чем их суть?

5. Какие существуют методы расчета поправок в методе сравнения продаж?

6. В чем заключается физический износ здания? Приведите примеры.

7. Почему при согласовании результатов необходимо анализировать допущения и ограничивающие условия? Аргументируйте ответ.

Вариант №7

1. В чем заключается анализ физических характеристик объекта недвижимости как объекта оценки? Как это отражается в отчете об оценке?

2. Каким образом результаты анализа рынка недвижимости возможно использовать в доходном подходе к оценке?

3. Почему при оценке инвестиционной стоимости объекта недвижимости не нужно анализировать наиболее эффективное использование объекта? Приведите примеры, аргументируйте ответ.

4. Какие методы включает доходный подход к оценке стоимости недвижимости? В чем их суть?

5. Какие существуют виды поправок к ценам аналогов?

6. В чем заключается функциональный износ здания? Приведите примеры.

7. Какие критерии нужно проанализировать, чтобы определить вес того или иного подхода к оценке? Аргументируйте ответ.

Вариант №8

1. В чем заключается анализ местоположения объекта недвижимости (объекта оценки)? Как это отражается в отчете об оценке?

2. Каким образом результаты анализа рынка недвижимости возможно использовать в анализе наиболее эффективного использования? Аргументируйте ответ.

3. На какие этапы разбивают анализ наиболее эффективного использования? Приведите примеры, аргументируйте ответ.

4. Какие существуют методы для оценки нормы возврата капитала в составе ставки капитализации? В чем их суть?

5. Почему на практике чаще используют метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости? Аргументируйте ответ.

6. Какие существуют методы определения износа зданий и строений, в чем их суть?

7. В чем заключается согласование результатов оценки? Приведите примеры.

Вариант №9

1. В чем заключается анализ объекта оценки? Как это отражается в отчете об оценке?

2. Каким образом результаты анализа рынка недвижимости возможно использовать в затратном подходе к оценке?

3. Почему рассматривается возможность сноса строения или здания в ходе анализа наиболее эффективного использования? Приведите примеры, аргументируйте ответ.

4. Какие риски и почему учитываются при определении ставки дисконтирования методом кумулятивного построения?

5. Когда и почему используют корреляционно-регрессионный анализ в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости? Аргументируйте ответ.

6. Какие существуют виды износа зданий и строений? Приведите примеры.

7. Почему согласование результатов оценки основывается на экспертном мнении оценщика? Аргументируйте ответ.

Вариант №10

1. Используются ли в оценке документы, полученные от Заказчика по объекту? Как это отражается в отчете об оценке?

2. Каким образом результаты анализа рынка недвижимости возможно использовать в сравнительном подходе к оценке? Аргументируйте ответ.

3. Может ли вариант наиболее эффективного использования объекта соответствовать текущему использованию объекта недвижимости? Приведите примеры, аргументируйте ответ.

4. Какие риски и почему учитываются при определении ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат?

5. Почему на практике редко используют метод валовой ренты в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости? Аргументируйте ответ.

6. В чем экономическое содержание затратного подхода к оценке стоимости недвижимости?

7. Почему при согласовании результатов необходимо анализировать цели и задачи оценки? Аргументируйте ответ.

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ К ЭКЗАМЕНУ

1. Федеральные стандарты оценки в РФ
2. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»
3. Понятие оценки недвижимости. Обязанность проведения оценки
4. Права и обязанности оценщика. Независимость оценщика
5. Виды стоимости объекта оценки. Применение
6. Требования к проведению оценки объекта недвижимости
7. Этапы проведения оценки объекта недвижимости

8. Подходы к оценке объекта недвижимости
 9. Сущность затратного подхода.
 10. Затратный подход оценки недвижимости
 11. Понятие восстановительной стоимости.
 12. Восстановительная стоимость недвижимости.
 13. Износ.
 14. Физический износ.
 15. Внешний износ.
 16. Сравнительный подход. Понятие, принципы, область применения.
 17. Сравнительный подход. Методы расчета
 18. Сравнительный подход Виды элементов сравнения и условия применения поправок на различия методы оцениваемыми объектами и объектом аналогом.
 19. Сравнительный подход. Виды поправок и способы их внесения.
- Примеры.
20. Метод прямой капитализации для оценки доходной недвижимости. Его сущность.
 21. Метод дисконтирования денежных потоков. Его сущность. Основные понятия, применяемые в этом методе. Преимущества и недостатки.
 22. Государственная кадастровая оценка.
 23. Этапы проведения государственной кадастровой оценки.
 24. Трансформация понятия «кадастровая стоимость».
 25. Оспаривание результатов государственной кадастровой оценки.
 26. Массовая оценка. Модель стоимости.
 27. Методы массовой оценки.
 28. Основной метод массовой оценки.
 29. Группировка объектов недвижимости для целей оценки.
 30. Индивидуальный расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости.
 31. Саморегулирование оценочной деятельности.
 32. Требования, предъявляемые к отчету об оценке.
 33. Нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность.
 34. Экспертиза отчета об оценке.
 35. Требования, предъявляемые к оценщику при заключении договора о проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

ЛИТЕРАТУРА ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЭКЗАМЕНУ

1. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. А.А. Варламова. – М.: ФОРУМ, 2011. – 287 с.
2. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости: учебное пособие / М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2015.
3. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости: методические указания к практическим работам / М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2015.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N 1).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2);
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3);
8. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО N 4);
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости [Текст]: учебное пособие / М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2015.
2. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости: методические указания к практическим работам [Текст]/ М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2015.
3. http://dom-khv.ucoz.ru/index/kontrolnye_voprosy_mfpu_osnovy_ocenki_stoimosti_nedvizhimosti

О Г Л А В Л Е Н И Е

ПРЕДИСЛОВИЕ	3
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ЭКЗАМЕНУ	4
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ ПО КУРСУ ДИСЦИПЛИНЫ «ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»	5
ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ К ЭКЗАМЕНУ	9
ЛИТЕРАТУРА ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЭКЗАМЕНУ	11
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	11

Учебное издание

Акимова Мария Сергеевна,
Улицкая Наталья Юрьевна

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Методические указания по подготовке к экзамену для студентов
направления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

В авторской редакции
Верстка Н.А. Сазонова

Подписано в печать 16.10.15. Формат 60×84/16.
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.
Усл.печ.л. 0,7. Уч.-изд.л. 0,75. Тираж 80 экз.
Заказ № 378.

Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.