

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Шебзухова Татьяна Александровна

Должность: Директор Пятигорского института (филиал) Северо-Кавказского
федерального университета

Дата подписания: 21.05.2025 10:18:30

Уникальный программный ключ:

d74ce93cd40e39275c3ba2f58486412a1c8ef96f

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Пятигорский институт (филиал) СКФУ

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ
«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Направление подготовки 08.04.01 Строительство
Направленность (профиль) Технология, организация и экономика
строительства

Пятигорск, 2025

СОДЕРЖАНИЕ

	С.
1 ВВЕДЕНИЕ.....	4
2 СОДЕРЖАНИЕ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ	4

ВВЕДЕНИЕ

Методические указания по выполнению практических работ по дисциплине «Оценка недвижимости» предназначены для магистров очной и очно-заочной форм обучения.

Изучение дисциплины «Оценка недвижимости» имеет цель – создание теоретической базы по вопросам оценки стоимости различных объектов недвижимого имущества.

Задачи изучения дисциплины включают:

- раскрытие основных понятий оценки недвижимости;
- изучение качественных и количественных характеристик объектов недвижимости;
- ознакомление с основными подходами и методами проведения оценки стоимости недвижимости;
- рассмотрение особенностей и методики оценки земельных участков.

Целью практических занятий является закрепление основных положений теоретического курса путем решения конкретных задач по оценке стоимости различных объектов собственности. В ходе проведения практических занятий студенты должны научиться использовать основные формулы для расчета, а также уметь пользоваться различными справочными материалами.

Студенты, обучающиеся на очно-заочной форме обучения выполняют темы № 1, 3 практические работы на занятиях, остальные темы изучают самостоятельно.

1. СОДЕРЖАНИЕ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

Практическое занятие № 1

Тема 1. Основные понятия оценки недвижимости

Цель: изучить понятие недвижимости, основные этапы процесса оценки недвижимости.

Знать: понятие недвижимости, основные этапы процесса оценки недвижимости.

Уметь: применять понятие недвижимости, основные этапы процесса оценки недвижимости.

Компетенция: ПК-1. Способен проводить экспертизу технических и организационно-технологических решений по эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства

Актуальность темы: посвящена умению применять на практике понятие недвижимости, основные этапы процесса оценки недвижимости.

Теоретическая часть: Понятие недвижимости. Стоимость недвижимости и ее основные виды. Основные подходы и принципы оценки недвижимости. Основные этапы процесса оценки недвижимости.

Вопросы для собеседования:

1. Понятие недвижимости.
2. Стоимость недвижимости и ее основные виды.
3. Основные подходы и принципы оценки недвижимости.
4. Основные этапы процесса оценки недвижимости.

Задача 1.

Здание приобретено за счет собственных и заемных средств. Доля собственного капитала – 40%, ставка процента по кредиту – 14%, кредит предоставлен на 20 лет, доходность собственного капитала – 6%. Годовые денежные поступления до выплаты налогов составляют 5000 тыс.руб. Оценить стоимость здания.

Основная литература:

1 Оценка объектов недвижимости: учебник / А.Н. Асаул , В.Н. Старинский, М.А. Асаул и др. : под ред. А.Н. Асаула.- М.: Проспект, 2017.- 384 с.

Дополнительная литература:

1. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пылаева А.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.— 175 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/54944>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю.

2. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н., Артамонов В.А.,— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 591 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

Практическое занятие № 2

Тема 2. Качественные и количественные характеристики объектов недвижимости.

Цель: изучить потребительские свойства земельных участков, группировку зданий и сооружений

Знать: потребительские свойства земельных участков, группировку зданий и сооружений.

Уметь: применять потребительские свойства земельных участков, группировку зданий и сооружений.

Компетенция: ПК-1. Способен проводить экспертизу технических и организационно-технологических решений по эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства

Актуальность темы: посвящена изучению потребительских свойств земельных участков, группировку зданий и сооружений.

Теоретическая часть: Группировка и описание зданий и сооружений. Потребительские свойства земельных участков. Виды лесов и многолетних насаждений. Обособленные водные объекты. Участки недр. Износ и амортизация недвижимости.

Вопросы для собеседования:

1. Группировка и описание зданий и сооружений.
2. Потребительские свойства земельных участков.
3. Виды лесов и многолетних насаждений.
4. Обособленные водные объекты.
5. Участки недр.
6. Износ и амортизация недвижимости.

Задача 1.

Оценивается имущественный комплекс. На основании сравнительного анализа оцениваемого объекта с ранее проданным были сделаны следующие выводы:

Характеристика	Сравнимый проданный объект	Поправки
1. Цена	1800 тыс. руб.	
2. Расположение	на 6% лучше	
3. Удобства	на 20% лучше	
4. Состояние	на 8% хуже	
5. Общая поправка		
6. Скорректированная стоимость оцениваемого объекта		

Основная литература:

1 Оценка объектов недвижимости: учебник / А.Н. Асаул , В.Н. Старинский, М.А. Асаул и др. : под ред. А.Н. Асаула.- М.: Проспект, 2017.- 384 с.

Дополнительная литература:

1. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пылаева А.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.— 175 с.— Режим

доступа: <http://www.iprbookshop.ru/54944>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю.

2. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н., Артамонов В.А.,— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 591 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

Практическое занятие № 3

Тема 3. Инструментарий оценки недвижимой собственности

Цель: изучить функции простого и сложного процента, функции денег.

Знать: формулы простого и сложного процента, наращивание и дисконтирование.

Уметь: применять формулы простого и сложного процента.

Компетенция: ПК-1. Способен проводить экспертизу технических и организационно-технологических решений по эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства

Актуальность темы: посвящена умению применять на практике функции простого и сложного процента.

Теоретическая часть: Простой и сложный процент. Наращение и дисконтирование. Текущая стоимость аннуитета. Периодический взнос на погашение кредита. Будущая стоимость аннуитета. Периодический взнос в фонд накопления. Взаимосвязи между функциями.

Вопросы для собеседования:

1. Простой и сложный процент.
2. Наращение и дисконтирование.
3. Текущая стоимость аннуитета.
4. Периодический взнос на погашение кредита.
5. Будущая стоимость аннуитета.
6. Периодический взнос в фонд накопления.
7. Взаимосвязи между функциями

Задача 1.

Оценить объект недвижимости В с прогнозируемым чистым операционным доходом 6000 тыс.руб. с использованием следующих данных:

Объект-аналог	Чистый операционный доход (тыс. руб.)	Продажная цена (тыс. руб.)	Расчетный коэффициент капитализации

А	6500	81200	0,08
Б	5500	60700	
В	6000		

Основная литература:

1 Оценка объектов недвижимости: учебник / А.Н. Асаул , В.Н. Старинский, М.А. Асаул и др. : под ред. А.Н. Асаула.- М.: Проспект, 2017.- 384 с.

Дополнительная литература:

1. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пылаева А.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.— 175 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/54944>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю.

2. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н., Артамонов В.А,— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 591 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

Практическое занятие № 4

Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости

Цель: изучить доходный подход к оценке недвижимости.

Знать: доходный подход к оценке недвижимости.

Уметь: применять доходный подход к оценке недвижимости.

Компетенция: ПК-1. Способен проводить экспертизу технических и организационно-технологических решений по эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства

Актуальность темы: посвящена умению применять на практике доходный подход к оценке недвижимости.

Теоретическая часть: Сущность и особенности применения доходного подхода. Метод капитализации доходов. Метод дисконтирования денежных потоков. Применение методов доходного подхода.

Вопросы для собеседования:

1. Сущность и особенности применения доходного подхода.
2. Метод капитализации доходов.
3. Метод дисконтирования денежных потоков.
4. Применение методов доходного подхода.

Задача 1.

Объект недвижимости приносит согласно прогнозу в 1-й год 2000 тыс.руб., во 2-й год – 3200 тыс.руб., в 3-й год – 4800 тыс.руб. величина налога на недвижимость составит 150 тыс.руб. ежегодно. Коммунальные платежи в 1-й год составят 350 тыс.руб. и будут ежегодно возрастать на 10%. Расходы на управление объектом составят первоначально 130 тыс.руб. с ежегодным ростом 5%. Прочие расходы составят в 1-й год 260 тыс.руб. и ежегодно будут повышаться на 7%. В постпрогнозном периоде величина денежных доходов и расходов останется на уровне 3-го года прогнозного периода. Оценить стоимость объекта при ставке дисконта 15%.

Основная литература:

1 Оценка объектов недвижимости: учебник / А.Н. Асаул , В.Н. Старинский, М.А. Асаул и др. : под ред. А.Н. Асаула.- М.: Проспект, 2017.- 384 с.

Дополнительная литература:

1. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пылаева А.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.— 175 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/54944>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю.

2. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н., Артамонов В.А.,— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 591 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

Практическое занятие № 5

Тема 5. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Цель: изучить сравнительный подход к оценке недвижимости

Знать: сравнительный подход к оценке недвижимости.

Уметь: применять сравнительный подход к оценке недвижимости.

Компетенция: ПК-1. Способен проводить экспертизу технических и организационно-технологических решений по эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства

Актуальность темы: посвящена изучению сравнительного подхода к оценке недвижимости.

Теоретическая часть: Особенности применения сравнительного подхода. Классификация и суть поправок. Оценка на основе соотношения дохода и

цены продажи. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта.

Вопросы для собеседования:

1. Особенности применения сравнительного подхода.
2. Классификация и суть поправок.
3. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи.
4. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта.

Задача 1.

Оценить стоимость земельного участка, предоставляемого под строительство автозаправочной станции (АЗС). Капитальные вложения составят 20000 тыс.руб., возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу, планируемый доход на инвестиции – 20%, срок экономической жизни 10 лет. При анализе эксплуатации действующих АЗС с аналогичным местоположением получены следующие данные: в течение одного часа в среднем реализуется 150 л бензина, средняя стоимость 1 л бензина составляет 25 руб., станции работают 365 дней в году круглосуточно.

Основная литература:

1 Оценка объектов недвижимости: учебник / А.Н. Асаул , В.Н. Старинский, М.А. Асаул и др. : под ред. А.Н. Асаула.- М.: Проспект, 2017.- 384 с.

Дополнительная литература:

1. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пылаева А.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.— 175 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/54944>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю.

2. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н., Артамонов В.А.,— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 591 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

Практическое занятие № 6

Тема 6. Затратный подход к оценке недвижимости

Цель: изучить затратный подход к оценке недвижимости.

Знать: затратный подход к оценке недвижимости.

Уметь: применять затратный подход к оценке недвижимости.

Компетенция: ПК-1. Способен проводить экспертизу технических и организационно-технологических решений по эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства

Актуальность темы: посвящена умению применять на практике затратный подход к оценке недвижимости.

Теоретическая часть: Общая характеристика затратного подхода. Методы расчета восстановительной стоимости. Расчет стоимости строительства. Определение износа объекта недвижимости.

Вопросы для собеседования:

1. Общая характеристика затратного подхода.
2. Методы расчета восстановительной стоимости.
3. Расчет стоимости строительства.
4. Определение износа объекта недвижимости

Задача 1.

Здание возведено в 1980г. Нормативный срок службы здания составляет 30 лет. В 2000г. в здании проведена реконструкция и выполнен капитальный ремонт, в результате чего его эффективный возраст увеличился на 5 лет. Определить общий и оставшийся срок экономической жизни объекта.

Основная литература:

1 Оценка объектов недвижимости: учебник / А.Н. Асаул , В.Н. Старинский, М.А. Асаул и др. : под ред. А.Н. Асаула.- М.: Проспект, 2017.- 384 с.

Дополнительная литература:

1. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пылаева А.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.— 175 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/54944>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю.

2. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н., Артамонов В.А.,— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 591 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

Практическое занятие № 7
Тема 7. Методы оценки земли

Цель: изучить методы оценки земли.

Знать: методы оценки земли.

Уметь: применять методы оценки земли.

Компетенция: ПК-1. Способен проводить экспертизу технических и организационно-технологических решений по эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства

Актуальность темы: посвящена умению применять на практике методы оценки земли.

Теоретическая часть: Специфика земельного участка как объекта оценки. Доходный подход к оценке земли. Рыночный подход к оценке земельных участков. Затратный подход к оценке земли. Особенности оценки земель поселений, сельскохозяйственного назначения и лесного фонда.

Вопросы для собеседования:

1. Специфика земельного участка как объекта оценки.
2. Доходный подход к оценке земли.
3. Рыночный подход к оценке земельных участков.
4. Затратный подход к оценке земли.
5. Особенности оценки земель поселений, сельскохозяйственного назначения и лесного фонда.

Задача 1.

На продажу выставлен объект недвижимости В, действительный валовой доход которого составляет 500 тыс. руб. По ранее совершенным сделкам с аналогичными объектами имеются следующие данные:

Объект	Цена продажи (тыс. руб.)	Действительный валовой доход (тыс. руб.)	Валовая ставка дохода
А	3500	450	0,129
Б	2250	315	0,14

Определите стоимость объекта В.

Основная литература:

1 Оценка объектов недвижимости: учебник / А.Н. Асаул , В.Н. Старинский, М.А. Асаул и др. : под ред. А.Н. Асаула.- М.: Проспект, 2017.- 384 с.

Дополнительная литература:

1. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пылаева А.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.— 175 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/54944>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю.

2. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н., Артамонов В.А.,— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 591 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

Практическое занятие № 8

Тема 8. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости.

Цель: изучить организацию и моделирование массовой оценки недвижимости

Знать: организацию и моделирование массовой оценки недвижимости.

Уметь: применять организацию и моделирование массовой оценки недвижимости.

Компетенция: ПК-1. Способен проводить экспертизу технических и организационно-технологических решений по эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства

Актуальность темы: посвящена изучению организации и моделированию массовой оценки недвижимости.

Теоретическая часть: Система массовой оценки недвижимости: структура и основные функции. Анализ рыночных данных и подготовка их к моделированию стоимости недвижимости. Структура базовой оценочной модели и ее основные виды.

Вопросы для собеседования:

1. Система массовой оценки недвижимости: структура и основные функции.
2. Анализ рыночных данных и подготовка их к моделированию стоимости недвижимости.
3. Структура базовой оценочной модели и ее основные виды.

Задача 1.

Оценить стоимость здания, расположенного на земельном участке стоимостью 15000 тыс.руб. Восстановительная стоимость здания составляет 50000 тыс.руб. прибыль застройщика – 25%. Устранимый физический износ равен 6000 тыс.руб., неустраняемый – 12000 тыс.руб. Функциональный износ устранимый составляет 1500 тыс.руб., неустраняемый – 9800 тыс.руб. Внешний износ оценивается в 13 тыс.руб.

Основная литература:

1 Оценка объектов недвижимости: учебник / А.Н. Асаул , В.Н. Старинский, М.А. Асаул и др. : под ред. А.Н. Асаула.- М.: Проспект, 2017.- 384 с.

Дополнительная литература:

1. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пылаева А.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.— 175 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/54944>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю.

2. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н., Артамонов В.А,— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 591 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

Практическое занятие № 9

Тема 9. Основы оценочной деятельности

Цель: изучить основы оценочной деятельности.

Знать: основы оценочной деятельности.

Уметь: применять основы оценочной деятельности.

Компетенция: ПК-1. Способен проводить экспертизу технических и организационно-технологических решений по эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства

Актуальность темы: посвящена умению применять на практике основы оценочной деятельности.

Теоретическая часть: Основные экономические категории оценки. Информационно-методические аспекты и правовое регулирование оценки. Стандарты оценки. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.

Вопросы для собеседования:

1. Основные экономические категории оценки.
2. Информационно-методические аспекты и правовое регулирование оценки.
3. Стандарты оценки.
4. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности

Задача 1.

Имеется информация о продаже жилой застройки в трех сопоставимых ценовых зонах:

Район	Средняя стоимость земли (тыс.руб.)	Средняя стоимость объекта (тыс.руб.)	Доля земли в общей стоимости объекта
1	3300	6500	0,508
2	3780	7400	
3	3620	6900	

Оценить стоимость земельного участка, если оцениваемый объект недавно был продан за 5000 тыс.руб.

Задача 2.

Оценить стоимость незавершенного строительства. Объект – одноэтажное здание, общей площадью 400 м², строительный объем 2000 м³.

Расчет коэффициента строительной готовности:

Конструктивный элемент	Доля стоимости элемента на 1 м ³		Степень выполнения работ, %	Коэффициент строительной готовности	
	%	Тыс.руб.		%	Тыс.руб.
Фундамент	8,7	77,4	100	8,7	77,4
Каркас	17,3	154,0	100	17,3	154,0
Наружные стены	26,0	231,4	50	13,0	115,7
Прочие элементы	48,0	427,2	-	-	-
Итого	100,0	890,0	-	39,0	347,1

Период завершения строительства определен в 15 мес. Дополнительные затраты на маркетинг, рекламу – 5%. Величина предпринимательской прибыли 10%.

Основная литература:

1 Оценка объектов недвижимости: учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.А. Асаул и др. : под ред. А.Н. Асаула.- М.: Проспект, 2017.- 384 с.

Дополнительная литература:

1. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пылаева А.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.— 175 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/54944>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю.

2. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н., Артамонов В.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 591 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Пятигорский институт (филиал) СКФУ

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
ПО ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЮ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ
РАБОТЫ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ
ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Направление подготовки 08.04.01 Строительство
Направленность (профиль) Технология, организация и экономика
строительства

Пятигорск, 2025

СОДЕРЖАНИЕ

	С.
1. Введение.....	4
2. Общая характеристика самостоятельной работы студента при изучении дисциплины «Оценка недвижимости».....	4
3. План-график выполнения самостоятельной работы.....	5
4. Контрольные точки и виды отчетности по ним.....	6
5. Методические указания по изучению теоретического материала.....	6
6. Методические указания по видам работ, предусмотренных рабочей программой.....	9
7. Методические указания по подготовке к экзамену.....	10
8. Список рекомендуемой литературы.....	13

Введение

Методические указания для студентов по организации самостоятельной работы по дисциплине «Оценка недвижимости» предназначены для студентов очной и очно-заочной форм обучения.

Организация самостоятельной работы студентов выступает одним из ключевых вопросов в современном образовательном процессе. Это связано не только с долей увеличения самостоятельной работы при освоении учебных дисциплин, но, прежде всего, с современным пониманием образования как выстраивания жизненной стратегии личности, включением в «образование длиною в жизнь».

В современных условиях при организации работы студентов большее значение приобретает внеаудиторная самостоятельная работа.

Под самостоятельной работой студентов сегодня понимается вид учебно-познавательной деятельности по освоению профессиональной образовательной программы, осуществляемой в определенной системе, при партнерском участии преподавателя в ее планировании и оценке достижения конкретного результата.

Самостоятельная работа студентов способствует развитию самостоятельности, ответственности и организованности, творческого подхода к решению проблем учебного и профессионального уровня.

Основными признаками самостоятельной работы обучающихся принято считать:

- наличие познавательной или практической задачи, проблемного вопроса или задачи и особого времени на их выполнение, решение;
- проявление умственного напряжения обучающихся для правильного и наилучшего выполнения того или иного действия;
- проявление сознательности, самостоятельности и активности обучающихся в процессе решения поставленных задач;
- наличие результатов работы, которые отражают свое понимание проблемы;
- владение навыками самостоятельной работы.

Самостоятельная работа рассматривается как форма обучения и вид учебного труда, осуществляемый без непосредственного вмешательства преподавателя и как средство вовлечения обучающихся в самостоятельную познавательную деятельность, средство формирования у них методов её организации.

1 Общая характеристика самостоятельной работы студента при изучении дисциплины «Оценка недвижимости»

Самостоятельная работа студентов по дисциплине «Оценка недвижимости» предусматривает следующие виды: самостоятельное изучение литературы; подготовка к практическому занятию; подготовка расчетно-графической работы.

Цели самостоятельной работы:

- овладение новыми знаниями, а также методами их получения;

- развитие умения приобретения научных знаний путем личного поиска и переработки информации;

- сбор и систематизация знаний по конкретной теме или проблеме

Задачи самостоятельной работы:

- формирование умений использовать справочную документацию и специальную литературу; развитие познавательных способностей и активности студентов: творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности.

- систематизация и закрепление полученных теоретических знаний и практических умений студентов; углубление и расширение теоретических знаний;

- формирование самостоятельности мышления, способностей к саморазвитию, самосовершенствованию и самореализации

- развитие исследовательских умений.

2 План-график выполнения самостоятельной работы

Коды реализуемых компетенций, индикатора(ов)	Вид деятельности студентов	Средства и технологии оценки	Объем часов, в том числе		
			СРС	Контактная работа с преподавателем	Всего
Очная форма обучения					
ПК-1 (ИД-2 ПК-1; ИД-3 ПК-1)	Подготовка к практическим занятиям	Отчёт (письменный)	27	3	30
	Самостоятельное изучение литературы по темам № 1-9	Собеседование	36	4	40
	Выполнение расчетно-графической работы	Расчетно-графическая работа	9,9	1,1	11
Итого за 2 семестр			62,9	8,1	81
Итого			62,9	8,1	81
Очно-заочная форма обучения					
ПК-1 (ИД-2 ПК-1; ИД-3 ПК-1)	Подготовка к практическим занятиям	Отчёт (письменный)	18	2	20
	Самостоятельное изучение литературы по темам № 1-9	Собеседование	35,1	3,9	39
	Выполнение расчетно-графической работы	Расчетно-графическая работа	22,5	2,5	25
	Итого за 3 семестр		75,6	8,4	84
			75,6	8,4	84

3. Контрольные точки и виды отчетности по ним не предусмотрены.

4. Методические указания по изучению теоретического материала

Прежде всего, необходимо определить вид издания (моноиздание, сборник, часть многотомного или выпуск серийного издания). Устанавливается, какому вопросу, теме или области науки посвящено произведение. Обращается внимание на структуру издания, выявляются принципы группировки материала.

Анализ формы изложения материала помогает при определении читательского адреса. С этой целью изучается, насколько полно, доступно и наглядно изложены вопросы.

При анализе отмечаются особенности полиграфического исполнения и редакционно-издательского оформления, в частности наличие элементов научно-справочного аппарата. Помимо текста самого произведения библиограф просматривает предисловие, вступительную статью, примечания. Если сведений оказывается недостаточно, следует обратиться к дополнительным источникам.

Изучение дополнительных источников. Такими источниками могут быть рецензии, критические статьи, критико-биографические, историко-литературные работы. Выявить эти источники можно с помощью справочных и библиографических изданий.

При работе с книгой необходимо подобрать литературу, научиться правильно ее читать, вести записи. Особое внимание следует обратить на определение основных понятий дисциплины. Студент должен подробно разбирать примеры, которые поясняют такие определения, и уметь строить аналогичные примеры самостоятельно. Нужно добиваться точного представления о том, что изучаешь. Полезно составлять опорные конспекты. При изучении материала по учебнику полезно в тетради дополнять конспект лекций, также следует отмечать вопросы, выделенные студентом для консультации с преподавателем.

Работа со справочными изданиями.

Словарь – справочное издание, содержащее упорядоченный перечень языковых единиц (слов, словосочетаний, фраз, терминов, имен, знаков), снабженных относящимися к ним справочными данными.

Терминологический словарь – словарь, содержащий термины какой-либо области знания или темы и их определения (разъяснения).

Справочник – справочное издание, носящее прикладной, практический характер, имеющее систематическую структуру или построенное по алфавиту заглавий статей. По целевому назначению различают: научный, массово-политический, производственно-практический, учебный, популярный и бытовой справочники.

Биографический справочник (словарь) – справочник, содержащий сведения о жизни и деятельности каких-либо лиц.

Библиографический справочник (словарь) – справочник, содержащий биографические сведения о каких-либо лицах, списки их трудов и литературы, освещающей их жизнь и деятельность.

Справочное пособие – пособие, рассчитанное по форме на то, чтобы по нему можно было наводить справки. От справочника отличается тем, что может быть использовано и для последовательного освоения материала, в то время как справочник нацелен главным образом на выборочное чтение, по мере того, как возникают те или иные вопросы и нужда в справке, и для последовательного чтения не приспособлен.

Энциклопедия – справочное издание, содержащее в обобщенном виде основные сведения по одной или всем отраслям знаний и практической деятельности, изложенные в виде кратких статей, расположенных в алфавитном или систематическом порядке. В зависимости от круга включенных сведений различают универсальную (общую), специализированную (отраслевую), региональную (универсальную или специализированную) энциклопедии.

Энциклопедический словарь – энциклопедия, материал в которой расположен в алфавитном порядке.

Глоссарий – словарь терминов.

Тезаурус относится к специальному типу словаря нормативной лексики с точно определенными связями между терминами.

Задания для самостоятельной работы студентов

Вид самостоятельной работы студентов: самостоятельное изучение литературы.

Для выполнения данного вида самостоятельной работы студентов, необходимо изучить следующие темы:

Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости. Рассмотрение данной темы требует знания методов доходного подхода.

Итоговый продукт самостоятельной работы: конспект.

Средства и технологии оценки: собеседование.

Порядок оформления и предоставления: оформляется в виде конспекта (статьи, учебника, монографии по педагогической проблематике).

Требования к выполнению.

Конспект должен содержать исходные данные источника, конспект которого составлен.

В нём должны найти отражение основные положения текста.

Объём конспекта не должен превышать одну треть исходного текста.

Текст может быть как научный, так и научно-популярный.

Сделайте в вашем конспекте широкие поля, чтобы в нём можно было записать незнакомые слова, возникающие в ходе чтения вопросы.

Соблюдайте основные правила конспектирования:

1. Внимательно прочитайте весь текст или его фрагмент – параграф, главу.

2. Выделите информативные центры прочитанного текста.

3. Продумайте главные положения, сформулируйте их своими словами и запишите.

4. Подтвердите отдельные положения цитатами или примерами из текста.

5. Используйте разные цвета маркеров, чтобы подчеркнуть главную мысль, выделить наиболее важные фрагменты текста.

Конспект – это сокращённая запись информации. В конспекте, как и в тезисах, должны быть отражены основные положения текста, которые при необходимости дополняются, аргументируются, иллюстрируются одним или двумя самыми яркими и, в то же время, краткими примерами.

Конспект может быть кратким или подробным. Он может содержать без изменения предложения конспектируемого текста или использовать другие, более сжатые формулировки.

Конспектирование является одним из наиболее эффективных способов сохранения основного содержания прочитанного текста, способствует формированию умений и навыков переработки любой информации. Конспект необходим, чтобы накопить информацию для написания более сложной работы (доклада, реферата, курсовой, дипломной работы).

Виды конспектов: плановый, тематический, текстуальный, свободный.

Плановый конспект составляется на основе плана статьи или плана книги. Каждому пункту плана соответствует определенная часть конспекта.

Тематический конспект составляется на основе ряда источников и представляет собой информацию по определенной проблеме.

Текстуальный конспект состоит в основном из цитат статьи или книги.

Свободный конспект включает в себя выписки, цитаты, тезисы.

Конспект предоставляется в рукописном виде на практическом занятии.

Критерии оценивания: Оценка «отлично» ставится студенту, если он полно излагает материал, дает правильное определение основных понятий; обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только из учебника, но и самостоятельно составленные; излагает материал последовательно и правильно с точки зрения норм литературного языка.

Оценка «хорошо» ставится студенту, если он дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для отметки «отлично», но допускает ошибки, которые сам же исправляет, и имеются недочеты в последовательности и языковом оформлении излагаемого.

Оценка «удовлетворительно» ставится, если студент обнаруживает знание и понимание основных положений данной темы, но излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил; не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры; излагает материал непоследовательно и допускает ошибки в языковом оформлении излагаемого.

Оценка «неудовлетворительно» ставится студенту, если студент он незнания большей части соответствующего вопроса, допускает ошибки в

формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал.

5. Методические указания по видам работ, предусмотренных рабочей программой

Вид самостоятельной работы студентов:

Собеседование по темам 1-9.

Во время практического занятия преподаватель опрашивает студентов по вопросам, заданным на данное занятие. Студенты должны заранее дома, в библиотеке и читальном зале подготовить ответы на все заданные вопросы практического занятия. Следует вести специальную тетрадь с записями ответов на вопросы. Желательно при подготовке ответа не ограничиваться материалом одного учебника, а использовать научные статьи из журналов, сборников статей, монографии.

В процессе организации работы большое значение имеют консультации преподавателя, в ходе которых можно решить многие проблемы изучаемого курса, уяснить сложные вопросы.

Студент, отвечающий на вопрос практического занятия, должен делать это, как правило, не прибегая к помощи каких-либо записей или учебников. Ответ должен быть настолько полным, насколько это требуется, чтобы достаточно полно раскрыть данный вопрос.

Критерии оценивания: Оценка «отлично» ставится студенту, если он полно излагает материал, дает правильное определение основных понятий; обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только из учебника, но и самостоятельно составленные; излагает материал последовательно и правильно с точки зрения норм литературного языка.

Оценка «хорошо» ставится студенту, если он дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для отметки «отлично», но допускает ошибки, которые сам же исправляет, и имеются недочеты в последовательности и языковом оформлении излагаемого.

Оценка «удовлетворительно» ставится, если студент обнаруживает знание и понимание основных положений данной темы, но излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил; не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры; излагает материал непоследовательно и допускает ошибки в языковом оформлении излагаемого.

Оценка «неудовлетворительно» ставится студенту, если студент он незнание большей части соответствующего вопроса, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал.

6. Методические указания по подготовке к экзамену

Начинайте готовиться к экзаменам заранее, понемногу, по частям, сохраняя спокойствие. Составьте план работы, распределите общее количество материала по дням подготовки, обязательно оставив время на повторение. Необходимо определить время занятий с учетом ритмов организма. Перед началом подготовки к экзаменам необходимо просмотреть весь материал и отложить тот, что хорошо знаком, а начинать учить незнакомый, новый.

Используйте время, отведенное на подготовку, как можно эффективнее. Новый и сложный материал учите в то время суток, когда хорошо думается, то есть высока работоспособность. Обычно это утренние часы после хорошего отдыха.

Не слоняйтесь без дела. Займите себя чем-нибудь, когда готовитесь к экзамену. Это не оставит вам времени на пустые страхи. Можно заняться спортом, танцами, рисованием или кулинарией. Все это — отличный способ расслабиться и почувствовать уверенность в себе.

Существуют разные приемы работы с материалом.

1. Самое главное понять материал, разобраться в нем. Очень полезно составлять планы конкретных тем и держать их в уме («план в уме»), а не зазубривать всю тему полностью «от» и «до». Можно также практиковать написание вопросов в виде краткого изложения материала.

2. Заучиваемый материал лучше разбить на смысловые куски, стараясь, чтобы их количество не превышало семи. Смысловые куски материала необходимо укрупнять и обобщать, выражая главную мысль одной фразой. Текст можно сильно сократить, представив его в виде схемы типа «звезды», «дерева», «скобки» и т.п.

3. К трудно запоминаемому материалу необходимо возвращаться несколько раз, просматривать его в течение нескольких минут вечером, а затем еще раз — утром.

4. Пересказ текста своими словами приводит к лучшему его запоминанию, чем многократное чтение, поскольку это активная, организованная целью умственная работа. Вообще говоря, любая аналитическая работа с текстом приводит к его лучшему запоминанию.

5. Используйте разные приемы запоминания - зрительно, на слух, письменно.

Вопросы к экзамену.

1. Понятие недвижимости.
2. Стоимость недвижимости и ее основные виды.
3. Основные подходы и принципы оценки недвижимости.
4. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
5. Группировка и описание зданий и сооружений.
6. Потребительские свойства земельных участков.
7. Виды лесов и многолетних насаждений.

8. Обособленные водные объекты.
9. Участки недр.
10. Износ и амортизация недвижимости.
11. Простой и сложный процент.
12. Наращение и дисконтирование.
13. Текущая стоимость аннуитета.
14. Периодический взнос на погашение кредита.
15. Будущая стоимость аннуитета.
16. Периодический взнос в фонд накопления.
17. Взаимосвязи между функциями.
18. Сущность и особенности применения доходного подхода.
19. Метод капитализации доходов.
20. Метод дисконтирования денежных потоков.
21. Особенности применения сравнительного подхода.
22. Классификация и суть поправок.
23. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи.
24. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта.
25. Общая характеристика затратного подхода.
26. Методы расчета восстановительной стоимости.
27. Расчет стоимости строительства.
28. Определение износа объекта недвижимости.
29. Специфика земельного участка как объекта оценки.
30. Доходный подход к оценке земли.
31. Рыночный подход к оценке земельных участков.
32. Сравнительный подход к оценке земли.
33. Особенности оценки земель поселений, сельскохозяйственного назначения и лесного фонда.
34. Система массовой оценки недвижимости: структура и основные функции.
35. Анализ рыночных данных и подготовка их к моделированию стоимости недвижимости.
36. Структура базовой оценочной модели и ее основные виды.
37. Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости.
38. Ипотечно-инвестиционный анализ.
39. Особенности оценки стоимости объектов недвижимости, не завершающих строительство.
40. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.

7. Список рекомендуемой литературы

Основная литература:

- 1 Оценка объектов недвижимости: учебник / А.Н. Асаул , В.Н. Старинский, М.А. Асаул и др. : под ред. А.Н. Асаула.- М.: Проспект, 2017.- 384 с..

Дополнительная литература:

1. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пылаева А.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.— 175 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/54944>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю.
2. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н., Артамонов В.А,— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 591 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Пятигорский институт (филиал) СКФУ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ
расчетно-графической работы
по дисциплине «Оценка недвижимости»

Направление подготовки 08.04.01 Строительство
Направленность (профиль) Технология, организация и экономика
строительства

Пятигорск, 2025

Содержание

1. Введение	4
2. Цель, задачи и реализуемые компетенции	4
3. Формулировка задания и его объем	4
4. Структура работы	4
5. Общие требования к написанию и оформлению работы	5
6. План-график выполнения задания	15
7. Критерии оценивания работы	15
8. Порядок защиты работы	15
9. Список рекомендуемой литературы	15

1 Введение

Методические указания по выполнению расчетно-графической работы по дисциплине «Оценка недвижимости» предназначены для магистров очной и очно-заочной форм обучения.

Расчетно-графическая работа по дисциплине «Оценка недвижимости» является составной частью предмета «Оценка недвижимости».

2 Цель, задачи и реализуемые компетенции

Цель расчетно-графической работы – оценка стоимости объекта недвижимости.

В задачи расчетно-графической работы входят:

- закрепление теоретических знаний по предмету;
- приобретение практических навыков расчета стоимости различных объектов;
- применение знаний и навыков в процессе осуществления оценочной деятельности.

Реализуемые компетенции:

Код	Формулировка:
ПК-1	Способен проводить экспертизу технических и организационно-технологических решений по эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства

3 Формулировка задания и его объем

Выполнить оценку объекта недвижимости в соответствии с заданием преподавателя. Объем расчетно-графической работы 25-30 листов.

4 Структура работы

При составлении содержания расчетно-графической работы, изложении материала требуется соблюдать определенную последовательность. Структура расчетно-графической работы составляется аналогично отчету об оценке стоимости недвижимости. Ниже приведен пример содержания расчетно-графической работы об оценке стоимости недвижимого имущества.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

- 1.1 Постановка задания на оценку
- 1.2 Сведения об оценщике
- 1.3 Сертификат качества оценки
- 1.4 Ограничительные условия и допущения
- 1.5 Основные понятия и определения
- 1.6 Последовательность работ
- 1.7 Процесс оценки
- 1.8 Источники информации и полнота исследования

2. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

2.1 Описание региона

2.2 Анализ отрасли

2.3 Анализ рынка недвижимости

3. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Анализ местоположения объекта

3.2 Описание объекта оценки

3.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

4. ВЫБОР МЕТОДИК ДЛЯ ОЦЕНКИ

4.1 Доходный подход

4.2 Затратный подход

4.3 Сравнительный подход

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Доходный подход

5.2 Сравнительный подход

5.3 Затратный подход

5.4 Заключение о стоимости оцениваемого объекта

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

ПРИЛОЖЕНИЯ

5 Общие требования к написанию и оформлению работы

Тему расчетно-графической работы магистр выбирает самостоятельно при соответствующей аргументации. В общем случае тема звучит как «Оценка стоимости объекта (указывается конкретный объект)», при этом в названии можно детализировать вид стоимости и выделить цель оценки. Например: «Оценка рыночной стоимости земельного участка для целей купли-продажи». Расчетно-графическая работа выполняется на материалах конкретного объекта исследования с привлечением передового опыта и последних достижений науки.

Выбранная тема расчетно-графической работы сообщается магистром преподавателю, ведущему дисциплину «Оценка недвижимости». Преподаватель является руководителем расчетно-графической работы. Руководитель оказывает помощь магистру в разработке плана, проводит консультации, рекомендует литературу, справочные материалы, утверждает задание на расчетно-графическую работу, проверяет ее перед защитой.

Методика сбора информации для выполнения расчетно-графической работы

Важное условие подготовки к выполнению расчетно-графической работы – сбор информации. Теоретический материал набирается из специализированной экономической литературы, также источниками могут служить законодательные и нормативные акты, стандарты, методические рекомендации и инструкции, справочники, статистические данные, материалы риэлтерских агентств, и др. Основным источником информации для прикладных исследований являются данные оцениваемого объекта

(документы о собственности, план, технический паспорт, проектно-сметная документация, заключения экспертизы, финансовая отчетность и др.).

В целом информационный массив можно разделить на внешнюю и внутреннюю информацию. К внешней относятся экономические показатели (темпы экономического роста, уровень инфляции, инвестиционный климат, процентные ставки, курсы валют и прочее), политические и социальные факторы (стабильность ситуации, достоверность прогнозов), анализ конъюнктуры региона, отрасли, рынка недвижимости (общее состояние, динамика цен, затраты на воспроизводство/замещение объектов, прогнозы и др.), прочая информация. Внутренняя информация отражает результаты осмотра объекта, изучения его технической документации, основные показатели его состояния, расчетно-аналитические и прогнозные данные, прочее.

Содержание основных элементов структуры расчетно-графической работы рассмотрено ниже.

Введение – обосновывается актуальность темы, раскрывается цель и задачи работы, дается характеристика предмета и объекта исследования, указываются используемые методы, характеризуются источники информации, на основании которых выполнена расчетно-графическая работа.

Основные разделы – перечень и содержание основных разделов варьируется от темы расчетно-графической работы, вида оцениваемого объекта, целей оценки.

В качестве объекта исследования могут выступить:

- отдельные виды имущества (здания, сооружения, земельные участки, и др.);
- имущественный комплекс в целом, состоящий из совокупности различных объектов;
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества, права требования, обязательства (долги);
- инвестиционный проект;
- предприятие (бизнес).

Цели оценки могут существенно отличаться, что влияет на вид определяемой стоимости и применяемую методику. Наиболее распространенными целями могут быть: купля-продажа объекта, наследование, дарение, выделение доли, приватизация, конфискация и национализация имущества, страхование, выплата ущерба, залог, налогообложение, аренда, инвестирование, переоценка фондов, эффективность использования объекта и др.

Вид определяемой стоимости может быть; рыночная, инвестиционная, внутренняя, ликвидационная, инвентаризационная, налогооблагаемая, залоговая и др.

В разделе «Общие сведения» приводятся следующие данные: постановка задания на оценку, сведения об оценщике, сертификат качества оценки, ограничительные условия и допущения, основные понятия и

определения, последовательность работ, процесс оценки, источники информации и полнота исследования.

В разделе «Анализ экономического развития» приводятся данные исследования региона, отрасли, рынка, на котором функционирует объект.

В разделе «Описание и анализ объекта оценки» представляется анализ местоположения объекта, описание объекта оценки, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

В разделе «Выбор методик для оценки» раскрывается суть основных принципов, подходов и методов оценки недвижимости.

В разделе «Определение стоимости объекта оценки» отражаются расчеты стоимости имущества в рамках доходного, рыночного и затратного подходов. В итоге представляется заключение о стоимости оцениваемого объекта.

Заключение – выводы по теме расчетно-графической работы, основной акцент должен быть сделан на вопросах, раскрывающих ее суть. Следует указать предложения и разработки автора, представленные в расчетно-графической работе.

Список использованных источников – перечень источников, используемых при написании расчетно-графической работы.

Приложения – используемые при написании работы исходные материалы (документы о собственности, план, технический паспорт, наглядные материалы, экспертные заключения, справки, акт приема-сдачи работ и др.).

Оформление расчетно-графической работы

Расчетно-графическая работа выполняется на стандартных листах бумаги формата А4. Объем основного текста – 25-30 страниц. Листы должны быть пронумерованы. Нумерация сквозная, начиная с титульного листа до приложений. Номера проставляются в правом нижнем углу с листа «Содержание». Работа печатается на одной стороне листа с соблюдением 1,5 интервала, шрифт Times New Roman 14. Поля: левое – 30 мм, верхнее и нижнее – 20 мм, правое – 15 мм.

Все структурные элементы (введение, разделы, заключение, список использованной литературы, приложения) начинаются с новой страницы (кроме подразделов внутри разделов), названия располагаются по центру и печатаются заглавными буквами. Разделы имеют сквозную нумерацию. Подразделы печатаются с заглавной буквы, нумеруются двумя цифрами – номер раздела и порядковый номер, разделенные точкой. В конце заглавий точка не ставится. Интервал между названиями и текстом, параграфами составляет 1 строку.

Графический материал подписывается внизу по центру, имеет сквозную нумерацию. Пример:

Рисунок 1 - План земельного участка

Таблицы подписываются посередине: пишется слово Таблица с порядковым номером, ставится тире, с заглавной буквы подписывается название. Пример:

Таблица 1- Расчет уровня износа объекта

В таблицах соблюдается 1 интервал, шрифт Times New Roman 12-14.

Формулы располагаются по центру, нумеруются в сквозном порядке, пишутся с расшифровкой условных обозначений. Пример:

$$C = \text{ЧОД}/R, \quad (1)$$

где C – стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Ссылки на информационные источники могут оформляться в двух вариантах:

а) в квадратных скобках указывается номер источника согласно списка литературы и страница. Например: [15, С.111].

б) построчно автоматически со сквозной нумерацией. Например:

¹ Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – С.45.

Приложения подписываются в правом верхнем углу со сквозной нумерацией. Каждый новый документ является отдельным приложением. Количество приложений не ограничено, но должно быть в разумных пределах. Пример:

Приложение 1

Список литературы может включать различные источники (минимально 15). Общая последовательность источников:

- законодательные и нормативные акты (Конституция РФ, Кодексы, Федеральные законы, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, федеральные программы, региональные законы, указы, постановления, местные законы и распоряжения, инструкции, методические рекомендации, стандарты);

- учебная и научная литература, материалы периодических изданий в алфавитном порядке;

- Интернет-сайты.

Расчетно-графическая работа подшивается в папку. Порядок представления материалов: титульный лист, задание, содержание, введение, разделы, заключение, список использованных источников, приложения.

Теоретический материал для написания расчетно-графической работы

Оценка стоимости объекта недвижимости проводится в рамках трех подходов: доходного, сравнительного и затратного. В данной работе на основе этих подходов применялись следующие методы: метод дисконтирования денежных потоков, метод сравнения продаж, метод количественного обследования (сметного расчета).

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков. Основной предпосылкой расчета стоимости недвижимости на основе данного подхода считают ее сдачу в аренду.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтирование денежных потоков.

В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта.

Метод прямой капитализации представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода в текущую стоимость.

Метод капитализации используется, если потоки стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину и потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

При прямой капитализации рассматриваются две величины: годовой доход и ставка капитализации.

Ставка капитализации – отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому годовому доходу, применяется для преобразования будущих доходов от объекта оценки в его текущую стоимость.

Ожидаемый доход от объекта оценки определяется в результате анализа доходов в течение периода владения недвижимостью. При этом учитывается, предполагается ли рост или уменьшение доходов, каков риск вложений в недвижимость для собственного и заемного капитала.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Данный метод позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков.

Предпосылки метода дисконтирования денежных потоков:

- недвижимое имущество приобретает инвестором только потому, что оно способно в будущем принести ему определенные преимущества;
- инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность, как соотношение между денежным выражением этих будущих преимуществ и ценой, по которой объект может быть приобретен;

– преимущества (в денежной форме) будет получать инвестор на протяжении периода владения. Однако в случае приобретения недвижимости определенные средства должны быть уплачены за нее немедленно;

- стоимость преимуществ, полученных в будущем (стоимость прав на получение будущих преимуществ), меньше стоимости аналогичных преимуществ, полученных немедленно. Следовательно, стоимость недвижимости равна текущей стоимости будущих преимуществ, вытекающих из права собственности на него.

Для расчета дисконтирования денежных потоков необходимы следующие данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

В качестве определения возможных безрисковых ставок в пределах Российской Федерации принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных банков;
 - западные финансовые инструменты;
 - ставки по межбанковским кредитам РФ;
 - ставка рефинансирования ЦБ РФ;
 - государственные облигации;
- валютные облигации РФ.

Стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода методом дисконтирования денежного потока определяется по формуле:

$$V_{on} = S_1 + S_2, \quad (1)$$

где S_1 – текущая стоимость денежного потока;

S_2 – текущая стоимость реверсии.

Текущую стоимость денежного потока прогнозного периода определяем по формуле:

$$PV = \sum_{n=1} \frac{CF_n}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где CF_n – годовой денежный поток в i -м периоде;

PV – текущая стоимость будущих доходов;

n – число лет в каждом периоде;

r – ставка дисконтирования денежного потока периода t

Стоимость денежного потока в постпрогнозном периоде (реверсия) рассчитывается по модели Гордона:

$$S_0 = CF_{tn} \frac{(1+g)}{(r-g)}, \quad (3)$$

где S_0 – текущая стоимость денежного потока в постпрогнозном периоде;

CF_{tm} – годовой денежный поток постпрогнозного периода;

g – среднегодовой прирост денежного потока.

Стоимость реверсии приводится к текущей стоимости на момент оценки, она должна быть продисконтирована (по факту последнего прогнозного года):

$$S_2 = S_0 \frac{1}{(1+r)^n}. \quad (4)$$

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке объекта является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Основные этапы расчета оценки недвижимости сравнительным подходом:

- изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно;
- собирается и проверяется информация по объектам – аналогам, анализируется собранная информация и каждый объект – аналог сравнивается с оцениваемым объектом;
- на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов;
- согласовываются скорректированные цены объектов – аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- 1) права собственности на недвижимость;
- 2) состояние рынка;
- 3) экономические характеристики;

- 4) условия финансирования;
- 5) местоположение;
- 6) характер использования;
- 7) условия продажи;
- 8) физические характеристики;
- 9) компоненты, не связанные с недвижимостью.

Точность оценки зависит от количества и качества используемой для анализа информации, поэтому необходимо придавать большое значение сбору и проверке данных по отобранным аналогам объекта оценки. Абсолютно одинаковых продаж не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Чем более схожи выбранные для сравнения объекты с оцениваемым, тем более точную величину стоимости объекта оценки можно получить в результате применения этого подхода.

На конкретную цену продажи недвижимости могут повлиять различные специфические обстоятельства (действовали ли стороны экономически рационально, типична ли была мотивация продавца и покупателя и т.п.), поэтому данные о каждой продаже должны проверяться оценщиком, т. е. необходимо получить подтверждение данных покупателем, продавцом или брокером.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным моментом здесь является точное определение поправочных коэффициентов.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

В процессе проведения данного анализа использованы сведения о продажах (предложениях к продаже) определенного количества объектов недвижимости, которые можно рассматривать как аналоги для сравнения с оцениваемым объектом.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного им износа.

Он основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Определение стоимости недвижимости затратным подходом начинается с оценки земельного участка, которая является не только частью этого подхода, но и самостоятельным этапом процесса оценки. Затем определяют стоимость нового строительства оцениваемых улучшений, рассчитывают накопленный износ. На заключительном этапе затратного подхода для получения итоговой стоимости объекта суммируются стоимость земельного участка и затраты на новое строительство имеющихся на нем зданий и сооружений за вычетом накопленного строениями износа.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, равна сумме рыночной стоимости права аренды участка земли и стоимости нового строительства улучшений, за минусом накопленного износом.

Для расчета стоимости объекта в рамках затратного подхода будет применен метод количественного обследования (сметного расчета).

Для выполнения метода количественного обследования (сметного расчета) определяют следующие данные:

- оценка восстановительной стоимости здания;
- выявление и расчет основных видов износа;
- определение стоимости земли;
- определение величины предпринимательской прибыли;
- расчет итоговой стоимости объекта путем корректировки его восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением на стоимость земельного участка.

Стоимость объекта затратным подходом определяется по следующей формуле:

$$C_{затр} = C_{з.у.} + C_{н.с.} + ПП - И_з, \quad (5)$$

где $C_{затр}$ – стоимость объекта оценки, найденная затратным подходом;

$C_{з.у.}$ – стоимость земельного участка (прав аренды);

$C_{н.с.}$ – стоимость нового строительства;

$ПП$ – прибыль предпринимателя;

$C_з.$ – износ, то есть количественная оценка отличия стоимости объекта оценки от стоимости замещения.

Рассматривая арендную плату за пользование участком как регулярный поток доходов, рассчитывают стоимость земельного участка под объектом методом прямой капитализации по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R}, \quad (6)$$

где NOI – годовой денежный поток, руб.;

R – ставка капитализации, %.

Определение восстановительной стоимости. Величина восстановительной стоимости равна затратам на строительство объекта оценки.

Определение нормы прибыли застройщика. Прибыль инвестора – это предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору на вложенный капитал, за риск, связанный с реализацией строительства проекта.

Прибыль предпринимателя составляет 15% от затрат понесенных предпринимателем за земельный участок и восстановительной стоимости строительства.

$$ПП = (BC + CЗ) * 15\%. \quad (7)$$

Определение накопленного износа. Физический износ: утрата изначально заложенных при строительстве технико – эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно – климатических факторов, а также жизнедеятельности человека не наступила.

Функциональный износ: объект соответствует объемно – планировочным и конструктивным решениям современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его предполагаемым использованием.

Внешний (экономический) износ: объект имеет высокую инвестиционную привлекательность, так как соответствует всем критериям экономического износа, то есть местоположению, социальной ситуации, рыночной ситуации, законодательным решениям.

Заключение о стоимости оцениваемого объекта.

Для оценки объекта недвижимости применяются 3 подхода. Преимущество каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяется по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Полученные результаты оценки объекта демонстрируют некоторый разброс в значениях, что обусловлено спецификой подходов. Для определения обоснованной рыночной стоимости каждому из подходов присваивается экспертная значимость.

6. План-график выполнения задания

№ п/п	Вид деятельности студентов	Сроки выполнения
1.	Сбор материала	1 неделя
2.	Выполнение расчетно-графической работы	2 неделя
3.	Защита расчетно-графической работы	3 неделя

7. Критерии оценивания работы

При проверке задания, оцениваются:

- последовательность и рациональность выполнения;
- точность расчетов;
- правильность выполнения чертежей.

Оценка «отлично» выставляется студенту, если студент полностью справился с заданием, показал умения и навыки.

Оценка «хорошо» выставляется студенту, если студент полностью справился с заданием, показал умения и навыки, допустил незначительные ошибки.

Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если студент полностью справился с теоретическим заданием, но не показал умения и навыки.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если не справился с поставленным заданием.

8. Порядок защиты работы

При защите расчетно-графической работы оцениваются:

- степень самостоятельности;
- соответствие содержания теме исследования;
- полноту достижения цели и решения задач работы;
- логичность и последовательность изложения материала;
- качество использования литературных источников.

9. Список рекомендуемой литературы

Основная литература:

1 Оценка объектов недвижимости: учебник / А.Н. Асаул , В.Н. Старинский, М.А. Асаул и др. : под ред. А.Н. Асаула.- М.: Проспект, 2017.- 384 с.

Дополнительная литература:

1. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Пылаева А.В.— Электрон. текстовые данные.— Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.— 175 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/54944>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю.

2. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н., Артамонов В.А.,— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 591 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю