

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ
Государственное бюджетное профессиональное образова-
тельное учреждение Республики Мордовия
«Саранский электромеханический колледж»



САРАНСКИЙ
ЭЛЕКТРОМЕХАНИЧЕСКИЙ
КОЛЛЕДЖ

Учебно-методический комплекс практических занятий

ОП.10 Оценка недвижимого имущества



для специальности:
21.02.19 Землеустройство

г. Саранск 2025

Учебно-методический комплекс практических занятий ОП.10 Оценка недвижимого имущества: учебное пособие. Саранск 2025; стр. 94.

Составитель: О. Б. Тимонина – Отличник бытового обслуживания Российской Федерации, Почетный работник СПО, Ветеран труда, преподаватель профессионального цикла ГБПОУ РМ «Саранский электромеханический колледж»

Рецензент: Т.И.Морякова – Отличник бытового обслуживания Российской Федерации, Почетный работник СПО, Ветеран труда, преподаватель профессионального цикла ГБПОУ РМ «Саранский электромеханический колледж».

Учебно-методический комплекс предназначен для организации и выполнения практических работ обучающимися ГБПОУ РМ «Саранский электромеханический колледж», обучающихся по специальности 21.02.19 Землеустройство очной формы обучения. Может быть использован обучающимися других образовательных организаций профессионального образования.

Содержание

1.Пояснительная записка	4
2.Тематический план дисциплины	6
3.Правила выполнения практических заданий	7
4.Критерий оценивания	7
5. Инструктивно-методические указания по выполнению практического задания	8
5.1 Практическое занятие 1. Применение ФЗ «Об оценочной деятельности» при оценке объекта	8
5.2 Практическое занятие 2. Расчет показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки	13
5.3 Практическое занятие 3. Задачи на определение стоимости недвижимости методами сравнительного подхода	19
5.4 Практическое занятие 4. Задачи на определение стоимости недвижимости методами сравнительного подхода	27
5.5 Практическое занятие 5. Задачи на определение восстановительной стоимости зданий	36
5.6 Практическое занятие 6. Задачи на определение величины износа строений и их стоимости с учетом износа	43
5.7 Практическое занятие 7. Задачи на определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации дохода	51
5.8 Практическое занятие 8. Задачи на определение стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков	59
5.9 Практическое занятие 9. Выведение итоговой величины стоимости	67
5.10 Практическое занятие 10. Составление договора на оценку недвижимости	73
5.11 Практическое занятие 11. Составление задания на оценку	77
5.12 Практическое занятие 12. Составление отчета об оценке	80
5.13 Практическое занятие 13. Составление отчета об оценке	83
5.14 Практическое занятие 14. Составление отчета об оценке	89

1. Пояснительная записка

При изучении дисциплины ОП.10 Оценка недвижимого имущества в соответствии с учебным планом и рабочей программой обучающиеся специальности 21.02.19 Землеустройство выполняют практические работы с целью закрепления теоретических знаний, формирования необходимых умений и компетенций. Выполнение обучающимися практических работ позволяет им понять, где и когда изучаемые теоретические положения и практические умения могут быть использованы в будущей профессиональной деятельности.

Цель:

- формирование практических умений, необходимых в последующей учебной и профессиональной деятельности.

Задачи:

- обобщить, систематизировать, углубить, закрепить полученные теоретические знания по конкретным темам учебной дисциплины ОП.10 Оценка недвижимого имущества;

- формировать умения применять полученные знания на практике;

- выработать при решении поставленных задач такие профессионально значимые качества, как самостоятельность, ответственность, точность, творческая инициатива

В результате изучения дисциплины обучающиеся должны:

знать:

- механизм регулирования оценочной деятельности;

- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;

- принципы оценки недвижимости, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;

- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

- типологию объектов оценки;

- права и обязанности оценщика;

уметь:

- оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;

- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;

- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;

- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;

- руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.

В процессе освоения учебной дисциплины ОП.10 Оценка недвижимого имущества у обучающихся должны формироваться общие компетенции и осуществляться подготовка к овладению профессиональных компетенций:

ОК01.Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам.

ОК02. Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации инфор

ОК02. Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности.

ОК04. Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде.

ОК05. Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста.

ОК09. Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках.

ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Практическое занятие проводится в соответствии со следующей структурой:

Вводная часть:

- организационный момент;
- мотивация учебной деятельности;
- сообщение темы, постановка целей;
- повторение теоретических знаний, необходимых для работы;
- выдача задания;
- определение алгоритма;
- ознакомление со способами фиксации полученных результатов;
- допуск к выполнению работы.

Действия обучающегося:

- определение путей решения поставленной задачи;
- выработка последовательности выполнения необходимых действий;
- выполнение заданий, задач;
- составление отчета.
- выводы по работе.

Заключительная часть:

- подведение итогов занятия: анализ хода выполнения и результатов работы обучающихся;
- выявление возможных ошибок и определение причин их возникновения;
- защита выполненной работы.

Обязательная аудиторная нагрузка на практическое занятие –2 часа.

При выполнении работ на практических занятиях по ОП.10 Оценка недвижимого имущества обучающиеся должны соблюдать следующие требования:

- к выполнению практических работ необходимо подготовиться до начала занятия, используя рекомендованную литературу и конспекты лекций.
- обучающиеся обязаны иметь при себе тетрадь (ученическую или на печатной основе) для практических занятий.

3. Отчеты по практическим занятиям должны включать в себя следующие пункты:

- дата проведения практического занятия;
- название практического занятия и его цель;
- далее записываются условия задания (задачи), пишется слово «Решение» и выполняются этапы практического занятия, согласно порядку указанному в задании.

4. При подготовке к сдаче отчета по практическому занятию, необходимо ответить на предложенные контрольные вопросы.

Работа должна быть выполнена грамотно, с соблюдением культуры изложения.

2. Тематический план дисциплины

№	Наименование разделов и тем	Объем в часах
Раздел 1 Экономика недвижимости		
1.1	Регулирование оценочной деятельности в РФ	4
	Практическое занятие 1 «Применение Федерального Закона «Об оценочной деятельности» при оценке объекта»	2
1.2	Принципы оценки недвижимости	4
1.3	Рынок недвижимости	2
	Практическое занятие 2 «Расчет показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки»	2
Раздел 2 Методология оценки недвижимости		
2.1	Сравнительный подход и его методы	4
	Практическое занятие 3 «Задачи на определение стоимости недвижимости методами сравнительного подхода»	2
	Практическое занятие 4 «Задачи на определение стоимости недвижимости методами сравнительного подхода»	2
2.2	Затратный подход и его методы	6
	Практическое занятие 5 «Задачи на определение восстановительной стоимости зданий»	2
	Практическое занятие 6 «Задачи на определение величины износа строений и их стоимости с учетом износа»	2
2.3	Доходный подход и его методы	4
	Практическое занятие 7 «Задачи на определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации дохода»	2
	Практическое занятие 8 «Задачи на определение стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков»	2
2.4	Методы определения итоговой величины стоимости объектов оценки	2
	Практическое занятие 9 «Выведение итоговой величины стоимости»	2
Раздел 3 Организация процесса оценки недвижимости		
3.1	Заключение договора, постановка задания на оценку	4
	Практическое занятие 10 «Составление договора на оценку недвижимости»	2
	Практическое занятие 11 «Составление задания на оценку»	2
3.2	Составление отчета об оценке	4
	Практическое занятие 12 «Составление отчета об оценке»	2
	Практическое занятие 13 «Составление отчета об оценке»	2
	Практическое занятие 14 «Составление отчета об оценке»	2
Самостоятельная работа		6
Дифференцированный зачет		2
Итого		70

3. Правила выполнения практических заданий

1. Обучающийся должен детально ознакомиться с содержанием практического задания, с методическими рекомендациями по выполнению работы; изучить соответствующие разделы в учебниках и учебных пособиях, рекомендуемых программой учебной дисциплины ОП.10 Оценка недвижимого имущества.

2. Работа должна быть выполнена в соответствии с методикой расчета показателей, представленных в методических указаниях.

3. Таблицы следует выполнять с помощью чертежных инструментов, карандашом.

4. Расчет следует проводить с точностью до двух значащих цифр.

5. Вспомогательные расчеты можно выполнить на отдельных листах.

6. Если обучающийся не выполнил практическую работу или часть работы, то он может выполнить работу или оставшуюся часть во внеурочное время, согласованное с преподавателем.

7. Оценку по практической работе обучающийся получает, с учетом срока выполнения работы, если:

- расчеты выполнены правильно и в полном объеме;

- сделан анализ проделанной работы и вывод по результатам работы;

- обучающийся может пояснить выполнение любого этапа работы.

4. Критерий оценивания

	Оценка			
	отлично	хорошо	удовлетворительно	неудовлетворительно
Умения	- умеет творчески применить теоретические знания при выполнении практических работ; - стремиться самостоятельно пополнять и обновлять знания;	- умеет применять теоретические знания при выполнении практических заданий, обосновывая свои действия; - допустил небольшие ошибки при выполнении практических заданий, не искажая результат по существу;	- обладает достаточными знаниями для выполнения практических задач; - при выполнении практического задания возможны три-четыре неточности;	- при проверке умений обучающийся допустил принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой практических заданий

5. Инструктивно-методические указания по выполнению практического задания

Практическое занятие 1

Применение Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при оценке объекта

Продолжительность проведения – 2 часа

Цели и задачи практического занятия:

Цель: закрепление теоретических знаний по теме 1.1 «Регулирование оценочной деятельности в РФ», изучение нормативно-правовых актов, регулирующих оценочную деятельность.

Задачи:

- изучить систему правового регулирования оценочной деятельности, права и обязанности оценщиков, порядок оформления документации.

- научиться использовать нормативно-правовые документы, регулирующие оценочную деятельность и стандарты оценки.

В процессе выполнения практического задания у обучающихся должны быть сформированы общие компетенции (ОК):

- ОК01.Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам; ОК02.Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности. ОК09.Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках;

- подготовка к освоению профессиональной компетенции: ПК3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение: Федеральный Закон «Об оценочной деятельности», методические рекомендации по выполнению практического задания.

Литература, информационное обеспечение:

1.Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2020.

2.Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

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

Порядок выполнения практического задания:

1. Организационный момент. Преподаватель приветствует обучающихся, отмечает отсутствующих по рапорту. Объявляет тему практического занятия, цели, задачи, этапы.

2. Подготовка к выполнению практического задания включает повторение теоретического материала. Обучающимся необходимо дать ответы на тест.

3. Преподаватель знакомит обучающихся с правилами выполнения практических занятий:

- обучающиеся знакомятся с нормативно-правовыми актами, регулиющими оценочную деятельность - читают II главу Федерального закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- изучают: правовые аспекты объектов недвижимости, формы государственного регулирования оценочной деятельности, основные формы саморегулирования оценочной

деятельности, требования, предъявляемые к оценщику, права, обязанности, независимость оценщиков;

-приступают к решению задач.

5. Обучающиеся заполняют отчет по выполненному практическому заданию.

6. Обучающиеся отвечают на вопросы преподавателя и делают выводы по практическому занятию.

Контрольные вопросы:

1. Какой основной документ, регламентирует оценочную деятельность в Российской Федерации?

2. Назовите нормативно-правовые документы, на которых базируется Федеральный закон «Об оценочной деятельности».

3. Что такое Стандарты оценочной деятельности?

4. Что такое недвижимость?

5. На что можно подразделить вещные права, определенные гражданским законодательством?

6. Чем отличаются вещные права от обязательственных?

Методические указания

Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ устанавливает единообразие в определении стоимости движимого и недвижимого имущества вне зависимости от того, принадлежит ли это имущество юридическому или физическому лицу, находится ли оно в государственной или частной собственности.

Закон дает исчерпывающий перечень объектов оценки:

- отдельные материальные объекты (вещи);

- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

- права требования, обязательства (долги);

- работы, услуги, информация;

- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка недвижимости может производиться в различных целях, например, для получения объективной и актуальной стоимости объекта. В ряде случаев проведение оценки жилого помещения предписано действующим законодательством.

Закон устанавливает обязательность проведения оценки и основания для ее проведения; обязательные требования к договору между оценщиком и заказчиком; общие требования к содержанию отчета об оценке.

Закон содержит исчерпывающий перечень случаев, в которых оценка независимого профессионального оценщика обязательна.

Закон устанавливает обязательное привлечение независимого профессионального оценщика:

- при оценке имущества Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальных образований в целях: разрешения имущественных споров; в случае, когда одной из сторон спора выступает орган государственной власти РФ, орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления;

- при определении стоимости имущества РФ, субъектов РФ или муниципальных образований в целях его приватизации либо передачи в доверительное управление;
- при установлении стартовой цены для аукционов и конкурсов по продаже и сдаче в аренду имущества РФ, субъектов РФ или муниципальных образований;
- при установлении размера арендной платы для заключения договоров аренды государственного имущества;
- установления стоимости государственного имущества в целях его приватизации либо передачи в доверительное управление.

Таким образом, произвольное назначение стоимости государственного имущества чиновниками в перечисленных случаях, а также в ряде иных, оговоренных в законе, законом исключается.

В перечне случаев, в которых необходима обязательная оценка имущества, отсутствуют сделки, осуществляемые между гражданами. Было бы несправедливо вынуждать частных лиц, добровольно продающих свою собственность, в обязательном порядке платить за услуги оценщиков. Обязательная оценка здесь привела бы к росту материальных издержек значительной части населения, к поиску путей замены сделок купли-продажи фиктивными обменами или дарениями.

В то же время Закон не исключает проведения оценки в других необходимых случаях, например, для определения рыночной цены жилого помещения - предмета сделки, ипотечного кредитования или выступающего в качестве наследуемого имущества. Основанием для проведения такой оценки служит договор между оценщиком и заказчиком.

Исключением является оценка имущества при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости их имущества. Включение этого положения в федеральный закон крайне важно, поскольку дает легальный выход из трудноразрешимых конфликтных ситуаций.

В законе практически детально описана технология оценочной деятельности, определены методы оценки, введен институт независимых профессиональных оценщиков. Участники рыночных отношений получили право оспаривать правильность оценки в судебном порядке. Все это имеет непосредственное отношение к сложившейся в настоящее время системе налогообложения и, в частности, к определению размера налогооблагаемой базы.

Результатом оценочной деятельности, по сути, является отчет об оценке, который в соответствии со статьей 11 указанного закона должен содержать следующие сведения:

- дату составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- место нахождения (юридический или (и) фактический адрес) оценщика;
- сведения о лицензии, выданной оценщику на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
- точное описание объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;

- дату определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан оценщиком. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном с соблюдением установленных требований, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Тесты для самоконтроля

Укажите верный вариант ответа

1. Понятие «недвижимость» и «недвижимое имущество» определяют:
 - а) правовые отношения;
 - б) физический объект;
 - в) все перечисленное.
2. К основным характеристикам объекта недвижимости как блага относятся (убрать лишнее):
 - а) полезность;
 - б) совокупность юридических прав;
 - в) характеристики статуса человека;
 - г) средство производства.
3. Жизненный цикл объекта недвижимости:
 - а) это последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до ликвидации;
 - б) это последовательность процессов существования объекта недвижимости от начала строительства до ликвидации;
 - в) это последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до конца строительства;
 - г) это последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до начала реконструкции.
4. Предпроектная стадия включает в себя (выбрать лишнее):
 - а) анализ рынка недвижимости;
 - б) постоянное, временное, сезонное;
 - в) формирование стратегии проекта;
 - г) разработку финансовой схемы.
5. Часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, - это:
 - а) земельный участок;
 - б) земельный фонд;
 - в) земельная площадь.
6. Определите, по каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:
 - а) недвижимость, материальность, долговечность;
 - б) недвижимость, высокая стоимость, долговечность.
7. К основным характеристикам объекта недвижимости как источника дохода относятся (убрать лишнее):

- а) стоимость;
- б) цена;
- в) качество;
- г) совокупность юридических прав.

8. Расположите в хронологической последовательности стадии жизненного цикла объектов недвижимости:

- а) строительство;
- б) предпроектная;
- в) закрытия;
- г) эксплуатации;
- д) проектирования.

9. Стадия проектирования включает:

- а) разработку финансовой схемы;
- б) выбор архитектурно-инженерной группы;
- в) организацию финансирования;
- г) формирование стратегии проекта.

10. Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного срочного пользования – это:

- а) собственники земельных участков;
- б) землепользователи;
- в) землевладельцы;
- г) арендаторы земельных участков.

11. Объектами недвижимости являются (выбрать лишнее):

- а) земельный участок;
- б) паром;
- в) автомобиль;
- г) жилой дом.

12. Может ли недвижимое имущество переходить в движимое:

- а) да;
- б) нет.

13. К основным родовым признакам объекта недвижимости относятся (убрать лишнее):

- а) стационарность, неподвижность;
- б) стоимость;
- в) долговечность;
- г) связь с земной поверхностью.

14. В зависимости от продолжительности и характера использования выделяют жилье:

- а) первичное, вторичное, третичное;
- б) первое, второе, третье;
- в) часто, умеренно, редко используемое.

15. Коммерческие объекты недвижимости – это:

- а) объекты, приносящие доход;
- б) объекты, создающие условия для извлечения дохода;
- в) все перечисленное.

16. Сооружения, как объекты недвижимости, можно классифицировать как (выбрать лишнее):

- а) градостроение;
- б) инфраструктурные;
- в) экологические;
- г) коммерческие.

17. По происхождению различают объекты недвижимости (выбрать лишнее):

- а) созданные природой без участия человека;
- б) являющиеся объектами труда человека;

в) созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

г) созданные трудом человека, но не связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

18. К функциональным признакам объекта недвижимости относятся (убрать лишнее):

- а) участие в создании продукции, оказании услуг;
- б) обеспечение условий для проживания и обслуживания людей;
- в) возможность многократного использования.

Задания

Задача 1. Используя положения Федерального закона «Об оценочной деятельности» дайте характеристику основным терминам и понятиям, с указанием статей и пунктов закона.

Термины	Описание	Статья
Оценочная деятельность		
Субъекты оценочной деятельности (оценщики)		
Объекты оценки		
Случаи, в которых проведение оценки объектов оценки является обязательным		
Основания для проведения оценки объекта оценки		
Обязательные требования к договору на проведение оценки		
Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки		
Права оценщиков		
Обязанности оценщиков		
Саморегулируемая организация оценщиков		
Имущественная ответственность при осуществлении оценочной деятельности		

Задача 2. Любой объект недвижимости в реальной действительности существует в единстве физических, экономических, социальных и правовых свойств, каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве основного (определяющего) в зависимости от жизненных ситуаций, целей и стадий анализа.

Заполните ниже представленную таблицу, охарактеризовав недвижимость, как совокупности материальных, экономических, правовых и социальных свойств

Недвижимость			
Физический объект	Экономический объект	Социальный объект	Правовой объект

Задача 3. Заполните таблицу.

Общие признаки классификации

Признаки классификации	Вид недвижимости
Происхождение	
Функциональное назначение	
Форма собственности	
Отраслевая принадлежность	
Степень готовности к эксплуатации	
Возможность приватизации	

Практическое занятие 2

Расчет показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки

Продолжительность проведения – 2 часа

Цели и задачи практического занятия:

Цель: закрепление теоретических знаний по теме 1.2 «Рынок недвижимости», усвоение порядка расчета показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки.

Задачи:

- изучить систему показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки;
- научиться выполнять расчеты показателей по инвестиционной привлекательности объектов оценки.

В процессе выполнения практического задания у обучающихся должны быть сформированы общие компетенции (ОК):

- ОК01.Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам; ОК02.Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности. ОК04. Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде; ОК09.Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках;
- подготовка к освоению профессиональной компетенции: ПК3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение: методические рекомендации по выполнению практического задания.

Литература, информационное обеспечение:

1.Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2020.

2.Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

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

Порядок выполнения практического задания:

1. Организационный момент. Преподаватель приветствует обучающихся, отмечает отсутствующих по рапорту. Объявляет тему практического занятия, цели, задачи, этапы.
2. Подготовка к выполнению практического задания включает повторение теоретического материала. Обучающимся необходимо дать ответы на тест.
3. Преподаватель знакомит обучающихся с правилами выполнения практических занятий.
4. Обучающиеся изучают методические указания, знакомятся с примерами решения задач и приступают к выполнению задания.
5. Обучающиеся заполняют отчет по выполненному практическому заданию.
6. Обучающиеся отвечают на вопросы преподавателя и делают выводы по практическому занятию.

Контрольные вопросы:

1. Что такое инвестиции?
2. Какие показатели используют при оценке инвестиционных проектов?
3. В чем заключается экономический смысл показателей окупаемости инвестиционных проектов?
4. Что такое период окупаемости проектов?
5. Как определяется инвестиционный проект? Каковы его признаки?
6. Каковы основные различия простых и усложненных методов оценки инвестиционных проектов?
7. Почему для оценки инвестиционного проекта необходимо использовать несколько показателей эффективности?
8. В каких случаях ставка доходности проекта является обязательной для оценки?
9. Какие показатели эффективности инвестиционного проекта зависят от применяемой аналитиком ставки дисконта?
10. Какой показатель можно суммировать по всем проектам, входящим в инвестиционный портфель, для оценки его эффективности?
11. Чем отличается ставка дисконтирования, применяемая к конкретно-му инвестиционному проекту, от его внутренней ставки доходности?

Методические указания

Привлекательность инвестиционного проекта может быть оценена по большому числу факторов и критериев: ситуации на рынке инвестиций, состоянию финансового рынка, профессиональным интересам и навыкам инвестора, финансовой состоятельности проекта, геополитическому фактору и т.д. Однако на практике существуют универсальные методы инвестиционной привлекательности проектов, которые дают формальный ответ: выгодно или невыгодно вкладывать деньги в данный проект; какой проект предпочесть при выборе из нескольких вариантов.

Для принятия решения по инвестиционному объекту оценки необходимо располагать информацией о характере полного возмещения затрат, а также о соответствии уровня дополнительного получаемого дохода степени риска неопределенности достижения конечного результата.

Различают простые (статические) и усложненные методы оценки, основанные на теории изменения стоимости денег во времени.

Простые методы традиционно использовались в отечественной практике. Методические рекомендации по расчету экономической эффективности капитальных вложений предусматривали систему показателей, отвечающую действующим условиям хозяйствования.

К важнейшим показателям относятся:

1) коэффициент общей экономической эффективности капитальных вложений

$$\Xi = \Pi / K$$

где Π — годовая прибыль;

K — капитальные вложения;

2) срок окупаемости

$$T = K / \Pi$$

3) показатель сравнительной экономической эффективности, основанный на минимизации приведенных затрат,

$$\Pi = C + E_n \times K,$$

где C — текущие затраты (себестоимость) по тому же варианту;

E_n — нормативный коэффициент эффективности капитальных вложений;

K — капитальные вложения по каждому варианту.

При оценке инвестиционных проектов с учетом временного фактора используются следующие показатели:

- период (срок) окупаемости проекта;
- чистая текущая стоимость доходов;
- ставка доходности (коэффициент рентабельности) проекта;
- внутренняя ставка доходности проекта;
- модифицированная ставка доходности;
- ставка доходности финансового менеджмента.

Период окупаемости определяется как ожидаемое число лет, необходимое для полного возмещения инвестиционных затрат.

Метод чистой стоимости доходов позволяет классифицировать проекты и принимать решения на основе сравнения затрат с доходами по инвестиционному проекту, приведенными к текущей стоимости.

Для расчета показателя чистой текущей стоимости доходов (ЧТСД) требуется:

- 1) определить текущую стоимость каждой суммы потока доходов, исходя из ставки дисконтирования периода возникновения доходов;
- 2) суммировать приведенные доходы по проекту;
- 3) сравнить суммарные приведенные доходы с величиной затрат по проекту и рассчитать чистую текущую стоимость доходов:

$$\text{ЧТСД} = \text{ПД} - \text{ПР},$$

где ПД — суммарные приведенные доходы;

ПР — приведенные затраты по проекту.

Проекты, имеющие отрицательную величину ЧТСД, инвестор отклоняет.

Этот показатель отражает эффективность сравниваемых инвестиционных проектов, которые различаются по величине затрат и потокам доходов.

Ставка доходности проекта (СДП) рассчитывается как отношение ЧТСД по проекту к величине инвестиций:

$$\text{СДП} = \text{ЧТСД} / \text{ПР} \times 100\% .$$

Возможен иной вариант расчета этого показателя — как отношение суммы приведенных доходов к приведенным расходам:

$$\text{СДП} = \text{ПД} / \text{ПР}$$

По экономическому содержанию ставка доходности проекта показывает величину прироста активов на единицу инвестиций.

Если индекс больше единицы, то инвестиционный проект имеет положительное значение чистой текущей стоимости доходов. Однако предпочтение отдается проекту с максимальной СДП.

При принятии инвестиционных решений аналитики отдают предпочтение показателю СДП, если величина ЧТСД в рассматриваемых проектах одинакова. Показатель ЧТСД является абсолютным, поэтому возможна ситуация, когда проекты будут иметь равную чистую текущую стоимость доходов.

Ставка доходности (коэффициент рентабельности) проекта - этот показатель отражает эффективность сравниваемых инвестиционных проектов, которые различаются по величине затрат и потокам доходов.

Ставка доходности проекта (СДП) рассчитывается как отношение ЧТСД по проекту к величине инвестиций:

$$\text{СДП} = \text{ЧТСД} / \text{ПР} \times 100\% .$$

Возможен иной вариант расчета этого показателя — как отношение суммы приведенных доходов к приведенным расходам:

$$\text{СДП} = \text{ПД} / \text{ПР}$$

По экономическому содержанию ставка доходности проекта показывает величину прироста активов на единицу инвестиций.

Если индекс больше единицы, то инвестиционный проект имеет положительное значение чистой текущей стоимости доходов. Однако предпочтение отдается проекту с максимальной СДП.

Внутренняя ставка доходности проекта (ВСДП) представляет собой ставку дисконтирования, приравнивающую сумму приведенных доходов от проекта к величине инвестиций (затрат). ВСДП обеспечивает нулевое значение чистой текущей стоимости доходов. Оценка инвестиционных проектов с помощью ВСДП основана на определении максимальной величины ставки дисконтирования, при которой проекты останутся безубыточными.

Расчет ВСДП без финансового калькулятора достаточно трудоемок, так как основан на использовании метода интерполяции и таблиц дисконтирования.

При расчете внутренней ставки доходности проекта:

1) выбирается произвольная ставка дисконтирования, и на ее базе вычисляется суммарная текущая стоимость доходов по проекту;

2) затраты по проекту сопоставляются с полученной приведенной суммой доходов;

3) когда первоначальная произвольная ставка дисконтирования не дает нулевой чистой текущей стоимости доходов, выбирается вторая ставка дисконтирования по следующему правилу:

-если $\text{ЧТСД} > 0$, то новая ставка дисконтирования должна быть больше первоначальной;

-если $\text{ЧТСД} < 0$, то новая ставка дисконтирования должна быть меньше первоначальной;

4) подбор второй ставки дисконтирования проводится до тех пор, пока не получают суммарную текущую стоимость доходов как больше, так и меньше затрат по проекту^[49];

5) находится внутренняя ставка доходности проекта методом интерполяции:

а) определяется интервал

б) составляется пропорция и решается уравнение

$$\text{ПД max} - \text{ЗП} _ \text{ст. д. 1} - (\text{ст. д.} + X) \text{ПДmax} - \text{ПД min ст. д. 1} - \text{ст. д. 2} ;$$

в) рассчитывается

$$\text{ВСДП} = \text{ст. д. 1} + X.$$

Тесты для самоконтроля

Укажите верный вариант ответа

1. Инвестиции в производстве предполагают:
 - а) вложения на содержание машин и оборудования
 - б) вложения в виде капитальных затрат
 - в) вложения на осуществление основной производственной деятельности
2. Под инвестированием понимается:
 - а) целенаправленное вложение капитала на определенный срок
 - б) изучение «ниш» экономики для более выгодного вложения капитала
 - в) процесс принятия решений в условиях экономической неопределенности и многовариантности
3. К портфельным иностранным инвестициям относятся:
 - а) вложения капитала, взятого на определенных условиях в любом иностранном банке
 - б) предложения от иностранных инвесторов в виде портфеля документов, т. е. предполагающие несколько направлений инвестирования
 - в) вложения в иностранные ценные бумаги, цель которого заключается в «игре» на курсах валют с целью получения прибыли
4. Законодательные условия инвестирования представляют собой:
 - а) условия, определяющие минимальную сумму инвестиций для разных групп инвесторов
 - б) нормативные условия, создающие законодательный фон, на котором осуществляется инвестиционная деятельность
 - в) условия, по которым инвестор может получить дивиденды
5. Основная цель инвестиционного проекта:
 - а) создание взаимовыгодных условий сотрудничества между бизнес-партнерами
 - б) изучение конъюнктуры рынка
 - в) получение максимально возможной прибыли
6. Прединвестиционная фаза содержит:
 - а) этап расчетов технико-экономических показателей будущего проекта
 - б) этап технико-экономических расчетов показателей будущего проекта и анализ альтернативных вариантов инвестирования
 - в) маркетинговые исследования по будущему проекту
7. Инвестиционный рынок состоит из:
 - а) рынка реального инвестирования и финансового рынка
 - б) рынка реального инвестирования и инновационного рынка
 - в) рынка реального инвестирования, финансового рынка и инновационного рынка
8. Капитальные вложения включают:
 - а) реальные инвестиции в основной капитал (основные фонды)
 - б) реальные инвестиции в трудовые ресурсы
 - в) реальные инвестиции в наукоемкие технологии
9. Показатели коммерческой эффективности учитывают:
 - а) сроки реализации проекта

- б) финансовые последствия реализации проекта при условии, что инвестор воспользовался всеми возможными вариантами
 - в) последствия реализации инвестиционного проекта для государства
10. Инвестиционный потенциал представляет собой:
- а) инвестиционную привлекательность объекта инвестирования
 - б) максимально возможную прибыль от реализации инвестиционного проекта
 - в) многовариантность целей вложения в тот или иной проект
11. Инвестиционный риск региона определяется:
- а) вероятностью потери инвестиций или дохода от них
 - б) количеством вариантов возможного инвестирования
 - в) наличием у региона полезных ископаемых, стратегически важных объектов, дотациями правительства
12. Степень активности инвестиционного рынка характеризуется:
- а) предложением
 - б) спросом
 - в) соотношением спроса и предложения
13. Затраты компании, связанные с осуществлением капитальных вложений – это:
- а) долгосрочные затраты
 - б) среднесрочные затраты
 - в) краткосрочные затраты
14. Инновация – это:
- а) способ инвестирования денег в социально важные проекты
 - б) вид инвестиций, связанный с достижениями научно-технического прогресса
 - в) способ краткосрочного инвестирования в высоко рискованные проекты
15. Дисконтирование – это:
- а) процесс вложения денег равными долями через равные промежутки времени
 - б) приведение денежного потока инвестиционного проекта к единому моменту времени
 - в) определение ожидаемого дохода от инвестиционного проекта

Примеры решения задач

Пример 1. Рассчитать ставку доходности (коэффициент рентабельности) проекта и внутреннюю ставку доходности проекта, если приведенные расходы по проекту составляют 900 ден.е. Прогнозируемый поток доходов по годам составит 300, 320, 400, 500 ден.е. Ставка дисконта – 10%.

1. Определяем текущую стоимость каждой суммы потока доходов (PV), исходя из ставки дисконтирования периода возникновения доходов:

$$PV_k = NCF_k / (1 + r)^k,$$

где PV_k — приведенная (текущая) стоимость денежного потока k-го периода проекта;

NCF_k – чистый денежный поток k-го периода проекта;

k – период проекта;

r – ставка дисконтирования (в десятичном выражении).

2. Заполняем таблицу с рассчитанными показателями:

Период проекта (k)	0	1	2	3	4
Денежный поток (NCF)					
Дисконтированный денежный поток (PV)					

3. Суммируем приведенные доходы по проекту (ПД).

4. Сравниваем суммарные приведенные доходы с величиной затрат по проекту. Рассчитываем показатель ЧТСД по анализируемому проекту:

$$\text{ЧТСД} = \text{ПД} - \text{ПР},$$

где ПД - суммарные приведенные доходы;

ПР - приведенные затраты по проекту.

Рассчитываем ставку доходности (коэффициент рентабельности) проекта:

$$\text{СДП} = (\text{ЧТСД} : \text{ПР}) \times 100\%$$

$$\text{СДП} = (281 : 900) \times 100\% = 31,2\%$$

Задания

Задача 1. Рассчитайте период окупаемости. Инвестиционный проект «Мир» требует вложения 2000 ден. ед., прогнозируемый поток доходов составит: в первый год — 300; во второй год — 600, в третий год — 700, в четвертый год — 900, в пятый год — 1000. Ставка дисконта — 12%.

Задача 2. Рассчитайте срок окупаемости проекта «Звезда», требующего затрат в сумме 850 млн руб. и обеспечивающего доходы: в первый год — 85 млн руб.; во второй год — 300 млн руб.; в третий год — 400 млн руб.; в четвертый год — 500 млн руб.; в пятый год — 600 млн руб.; ставка дисконта — 12%.

Задача 3. Рассчитайте ставку доходности проекта «Восход» стоимостью 1400 млн руб., если в первый год эксплуатации он принесет убыток в сумме 200 млн руб., в последующие пять лет ежегодный доход составит 350 млн руб.; ставка дисконта — 6%.

Задача 4. Рассчитайте период окупаемости. Инвестиционный проект «Олимп» требует вложения 3000 ден. ед., прогнозируемый поток доходов составит: в первый год — 400; во второй год — 700, в третий год — 800, в четвертый год — 1000, в пятый год — 1500. Ставка дисконта — 16%.

Задача 5. Используя условия задачи 1, определите чистую текущую стоимость проекта.

Задача 6*. Рассчитайте чистую текущую стоимость дохода от проекта «Север». Стоимость проекта — 2450 млн руб.; поток доходов: в первый год — 100 млн руб., во второй год — 550 млн руб., в третий год — 800 млн руб., в четвертый год — 1200 млн руб., в пятый год — 1500 млн руб.; ставка дисконта — 10%.

Задача 7*. Вычислите внутреннюю ставку доходности по проекту «Марс», согласно которому затраты составят 1200, доходы — 50, 200, 450, 500, 600 ден. ед.

Задача 8*. Рассчитайте внутреннюю ставку доходности проекта «Пионер» стоимостью 1800 млн руб., если он в течение семи лет обеспечивает ежегодный доход 350 млн руб. Оцените целесообразность включения в инвестиционный портфель проекта «Комета» стоимостью 2500 млн руб. Прогнозный поток доходов составит: в первый год — 350 млн руб.; во второй год — 700 млн руб.; в третий год — 1000 млн руб.; в четвертый год — 1200 млн руб. Проект финансируется за счет собственных и заемных средств. Долгосрочный кредит предоставлен под 8% годовых в сумме 800 млн руб. Уровень безрисковой ставки — 5%; среднерыночная доходность — 10%; коэффициент — 1,3; ставка налога на прибыль — 30%.

Практическое занятие 3

Задачи на определение стоимости недвижимости методами сравнительного подхода

Продолжительность проведения – 2 часа

Цели и задачи практического занятия:

Цель: закрепление теоретических знаний по теме «Сравнительный подход и его методы», усвоение методики парных продаж и порядка расчета корректировок (поправок).

Задачи:

- изучить более глубоко методику определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом;
- освоить методику расчета корректировок (поправок);
- изучить более глубоко методику анализа парных продаж.

В процессе выполнения практического задания у обучающихся должны быть сформированы общие компетенции (ОК):

- ОК01.Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам; ОК02.Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности; ОК04. Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде; ОК05.Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста; ОК09.Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках;

- подготовка к освоению профессиональной компетенции: ПК3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», методические рекомендации по выполнению практического задания.

Литература, информационное обеспечение:

- 1.Гражданский кодекс РФ.
- 2.Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
- 3.ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- 4.Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России.
- 5.Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2020.
- 6.Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
7. <http://www.consultant.ru>

Порядок выполнения практического задания:

1. Организационный момент. Преподаватель приветствует обучающихся, отмечает отсутствующих по рапорту. Объявляет тему практического занятия, цели, задачи, этапы.
2. Подготовка к выполнению практического задания включает повторение теоретического материала. Обучающимся необходимо дать ответы на тест.
3. Преподаватель знакомит обучающихся с правилами выполнения практических занятий.
4. Обучающиеся:
 - изучают методические указания по расчету стоимости недвижимости сравнительным подходом: сущность затратного подхода, условия применения, порядок внесения корректировок и их расчет;
 - знакомятся с примерами решения задач;
 - приступают к выполнению задания.

5. Обучающиеся заполняют отчет по выполненному практическому заданию.
6. Обучающиеся отвечают на вопросы преподавателя и делают выводы по практическому занятию.

Контрольные вопросы:

1. Какие основные единицы сравнения используются в сравнительном подходе?
2. Назовите основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.
3. Каковы критерии при выборе сопоставимых объектов?
4. Что является экономической единицей сравнения при оценке проектов?
5. Какие виды поправок могут быть между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Методические указания

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.15, ФСО № 1).

Предполагается, что при наличии на свободном и конкурентном рынке объектов, схожих по своим характеристикам, благоразумный покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется покупка аналогичного по назначению, качеству и полезности объекта недвижимости (принцип замещения).

Основные направления сравнительного подхода: создание информационной базы, в которой помимо ценовой информации должны включаться характеристики объекта и его окружения; идентификация оцениваемого объекта на рынке (сегментация); выявление различий и расчет корректировок.

Условия применимости сравнительного подхода: наличие развитого рынка недвижимости; доступность и достоверность информации.

Методы сравнительного подхода:

1. Метод сравнения продаж.
2. Методы соотношения дохода и цены продажи (использование валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации).

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам. Цена аналога как такового используется, если его размер идентичен оцениваемому объекту. В противном случае поправки применяются к цене единицы сравнения (например, единице площади объекта).

Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

- положительные (когда объект оценки лучше аналога);
- отрицательные (когда объект оценки хуже аналога).

Последовательность оценки методом сравнения продаж:

1. Формирование информационной базы сделок с объектами недвижимости.
2. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
3. Отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
4. Приведение ценообразующих характеристик аналогов к характеристикам оцениваемого объекта путем внесения поправок.
5. Определение стоимости единицы сравнения по каждому аналогу.

6. Внесение поправки на условия финансирования и налогообложения.
7. Внесение поправки на передаваемые юридические права (с учетом ограничений и обременений).
8. Внесение поправки на время продажи.
9. Внесение поправки на местоположение.
10. Расчет и внесение поправки на физические характеристики.
11. Процентная поправка к цене единицы сравнения.
12. Относительные денежные поправки к цене единицы сравнения.
13. Переход к стоимости объекта в целом с внесением поправки на размер.

Далее рассчитываются абсолютные денежные поправки, скорректированные цены каждого из аналогов. Производится анализ приведенных цен аналогов и итоговое заключение о стоимости оцениваемого объекта.

В методологии оценки выделяют процентные и денежные (относительные и абсолютные) поправки.

Процентная поправка осуществляется путем умножения цены продажи аналога или его единицы сравнения на величину процентной ставки:

$$Ц^* = Ц \cdot q \cdot П \%$$

где $Ц^*$ - приведенная стоимость аналога с учетом поправки;

$Ц$ - цена продажи единицы сравнения;

Q - количество единиц сравнения;

$П, \%$ - величина процентной поправки.

Относительная денежная поправка изменяет цену одной единицы сравнения на определенную сумму:

$$Ц^* = (Ц + Потн,) \cdot q$$

где $Потн$ - величина относительной денежной поправки.

Абсолютная денежная поправка изменяет стоимость объекта в целом на определенную сумму:

$$Ц^* = (Ц \cdot q) + Пабс$$

где $Пабс$ - величина абсолютной денежной поправки, %.

Как правило, денежная поправка применяется в следующих случаях:

- на различия в правах собственности;
- условия финансирования (наличие кредита, отсрочки);
- условия продажи (типичные/нетипичные - родственники, кредитор/заемщик);
- экономические характеристики (ЧОД);
- отклонение от целевого использования (кафе в жилом доме - мешают);
- наличие движимого имущества (дополнительных улучшений).

Процентная поправка применяется в следующих случаях:

- 1) время продажи (дата оценки, сезонный характер);
- 2) местоположение;
- 3) физические характеристики (качество, износ, размер и т.п.).

Существуют следующие методы расчета поправок:

1. Метод анализа парных продаж. Парная продажа - продажа двух объектов, идентичных почти во всем, кроме одной (или нескольких) характеристик. Предполагается, что именно различием в этих характеристиках определяется различие в цене объектов. Сравнивая цены объектов парных продаж, можно рассчитать поправку на вышеуказанные различия, которую можно распространить и на другие объекты данного сегмента рынка. Объекты парных продаж необязательно должны быть сопоставимы с оцениваемым объек-

том и его аналогами, но парные продажи должны быть выявлены на том же сегменте рынка, что и объект оценки. Ограниченность применения метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

2. Метод прямого анализа характеристик. Метод применяется при отсутствии необходимой информации для применения метода парных продаж. Основывается на анализе данных по аналогам (например, стоимость ремонта). Денежная поправка на дополнительные улучшения (Цу) проводится с учетом коэффициента удобства пользования (Куп):

$$Ц^* = \bullet Куп$$

Коэффициент удобства пользования представляет собой повышающий коэффициент, отражающий готовность потребителя заплатить за готовые улучшения и сразу начать ими пользоваться вместо того, чтобы создавать их самому. Его величина зависит от: сложности самостоятельной установки улучшений; времени, необходимого для установки улучшений; необходимости данных улучшений для типичного на данном сегменте рынка пользователя.

3. Экспертный метод. Основывается на представлениях оценщика о том, является ли объект оценки хуже/лучше аналога:

1) если объект оценки лучше аналога на $Пэ\%$ ($Пэ\%$ - процентная поправка, определенная экспертным методом);

$$Ц^* = Ц(1 + Пэ\%)$$

2) если объект оценки хуже аналога на $Пэ\%$;

$$Ц^* = Ц(1 - Пэ\%)$$

3) если аналог лучше объекта оценки на $Пэ\%$, следовательно, $Ц^* = Ц / (1 + Пэ\%)$;

$$Ц^* = Ц(1 + Пэ\%)$$

4) если аналог хуже объекта оценки на $Пэ\%$, следовательно $Ц^* = Ц / (1 - Пэ\%)$.

$$Ц^* = Ц(1 - Пэ\%)$$

4. Статистические методы. Обычно рассматриваются в контексте применения корреляционно-регрессионного анализа. Методы, основанные на соотношении дохода и цены продажи.

Фактически в этом случае в качестве единицы сравнения выступает величина дохода. Данный подход основывается на использовании следующих показателей:

1. Валовый рентный мультипликатор (GRM).

2. Общий коэффициент капитализации (Ко).

Валовый рентный мультипликатор, равный отношению цены аналога - Ц к его финансовой базе, может определяться по формуле:

$$GRM = Ц / Фин. База$$

Финансовая база - величины потенциального и действительного валовых доходов.

Полученный таким образом мультипликатор (например, путем осреднения GRM по нескольким аналогам) используется в качестве множителя к адекватному показателю дохода объекта оценки. Валовый рентный мультипликатор не корректируется на удобства и другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основе расчета положены фактические значения арендных ставок и цен аналогов, в которых уже учтены указанные различия. Преимущество метода в том, что метод достаточно прост.

Недостатки метода валовой ренты:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;

- в полной мере не учитывает разницу в рисках или в нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;

- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах.

Тесты для самоконтроля

Укажите верный вариант ответа

1. Для каких объектов недвижимости применим сравнительный подход к оценке их стоимости?

- а) офисное здание;
- б) дворец спорта;
- в) оба объекта недвижимости.

2. Каким требованиям должны отвечать проданные объекты недвижимости, чтобы быть пригодными для применения сравнительного подхода к определению стоимости недвижимости?

- а) недвижимость должна быть одного типа;
- б) участники сделок имели объективное представление о данном сегменте рынка;
- в) рыночные данные о ценах сделок получены от лица, не заинтересованного в их искажении;
- г) сделки территориально совершены в одной зоне;
- д) все вышеперечисленное.

3. Основными единицами сравнения, используемыми в сравнительном подходе, могут быть:

- а) один гектар;
- б) один квадратный метр;
- в) один кубический метр;
- г) один рубль;
- д) один доллар.

4. Поправки, применяемые в сравнительном подходе, бывают:

- а) процентные;
- б) стоимостные;
- в) обязательные;
- г) необязательные.

5. Какие поправки применяемые в сравнительном подходе оценки недвижимости вносятся в первую очередь:

- а) стоимостные;
- б) процентные;
- в) очередность внесения не имеет значения.

6. Рентный мультипликатор, используемый в методе сравнительного подхода оценки недвижимости – это отношение продажной цены объекта к ...

- а) потенциальной валовой выручке
- б) действующей валовой выручке
- в) чистой прибыли

7. Основопологающий принцип сравнительного подхода к оценке недвижимости – принцип ...

- а) соответствия
- б) сбалансированности
- в) замещения

8. При анализе продаж сравнительным рыночным подходом к оценке недвижимости проводится ...

- а) проверка достоверности информации о сделке
- б) проверка правовых отношений оцениваемого объекта
- в) выявление недавно проданных сопоставимых объектов

9. При исследовании объекта недвижимости при сравнительном подходе к оценке принимается во внимание ...

- а) выявление подходящих объектов для сравнения
- б) сравнение объекта недвижимости с аналогичным объектом
- в) внесение количественных и качественных корректировок
- г) сравнение количественных и качественных параметров объектов

10. При сравнительном рыночном подходе к оценке недвижимости используются ...

- а) объекты аналогичные и сходные с оцениваемыми
- б) объекты близкие по сравниваемым параметрам
- в) исключительно объекты недвижимости абсолютно идентичные по всем сравниваемым характеристикам

11. Оценку рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж проводят с использованием ...

- а) коэффициента будущей стоимости аннуитета
- б) общего коэффициента капитализации
- в) валового рентного мультипликатора (коэффициента валовой ренты)
- г) коэффициента приведения финансовой ренты

12. При сравнительном подходе оценки недвижимости в качестве сравнительных элементов условий финансирования используют ...

- а) договоры об участии
- б) условия продаж
- в) процентную ставку.

Задания

Задача 1. Найдите скорректированную цену продажи сопоставимого объекта, принятого в качестве объекта сравнения, внося в нее поправки на независимой и кумулятивной основе.

Расчеты представьте в таблице.

Показатель	Показатели сравнимого объекта (объект-аналог)	Корректировка	
		на независимой основе (сложить)	на кумулятивной основе (перемножить)
Цена, руб.	2 500 000		
Дата	5 месяцев назад, цены поднялись за этот период на 6%		
Местоположение	на 6% лучше, чем у объекта оценки		
Удобства	на 9% хуже, чем у объекта оценки		
Состояние	на 4% хуже, чем у объекта оценки		
Общая корректировка			

Скорректированная стоимость сравниваемого объекта			
---	--	--	--

Задача 2. Найдите скорректированную цену продажи сопоставимого объекта, принятого в качестве объекта сравнения, внося в нее поправки на независимой и кумулятивной основе.

Расчеты представьте в таблице.

Показатель	Показатели сравнимого объекта (объект-аналог)	Корректировка	
		на независимой основе (сложить)	на кумулятивной основе (перемножить)
Цена, руб.	2 590 000		
Дата	8 месяцев назад, цены поднялись за этот период на 9%		
Местоположение	на 6% лучше, чем у объекта оценки		
Удобства	на 11% хуже, чем у объекта оценки		
Состояние	на 6% хуже, чем у объекта оценки		
Общая корректировка			
Скорректированная стоимость сравниваемого объекта			

Задача 3. Разместите в необходимом порядке поправки, %, и определите рыночную стоимость земельного участка при наличии следующей информации по сопоставимому проданному за 55 700 руб. земельному участку.

Исходные данные:

- наличие сервитута _____ – 10;
- условия продажи _____ -5;
- условия финансирования _____ -7;
- физические характеристики _____ -5;
- конфигурации _____ -8;
- местоположение _____ +10.

Задача 4. Разместите в необходимом порядке поправки, %, и определите рыночную стоимость земельного участка при наличии следующей информации по сопоставимому проданному за 55 900 руб. земельному участку.

Исходные данные:

- местоположение _____ – 7;
- наличие сервитута _____ -3;
- условия продажи _____ -5;
- условия финансирования _____ +1;
- физические характеристики _____ -6;
- конфигурация _____ +5.

Задача 5. Разместите в необходимом порядке поправки (коэффициенты) и определите рыночную стоимость земельного участка при наличии следующей информации по сопоставимому проданному за 75 300 руб. земельному участку.

Исходные данные:

- физические характеристики _____ 1,05;
- рыночные условия _____ 0,92;
- условия продажи _____ 1,1;
- переданный пакет прав на недвижимость _____ 1,04;

Задача 6. Разместите в необходимом порядке поправки (коэффициенты) и определите рыночную стоимость земельного участка при наличии следующей информации по сопоставимому проданному за 75 400 руб. земельному участку.

Исходные данные:

- рыночные условия _____ 1,05;
- физические характеристики _____ 1,5;
- условия продажи _____ 1,04;
- переданный пакет прав на недвижимость _____ 0,92.

Задача 7. Оцените индивидуальный жилой дом методом сравнения продаж. Подобраны четыре сопоставимых объекта, проданных недавно, имеющие следующие показатели:

Показатель	Объекты аналогии			
	1	2	3	4
Площадь дома, кв. м.	200	200	250	250
Сад, наличие	есть	есть	есть	нет
Гараж, наличие	есть	нет	есть	нет
Цена продаж, руб.	4 200 000	4 000 000	5 500 000	5 000 000

1. Определите:

- корректировку на разницу в площади;
- корректировку на наличие сада;
- корректировку на наличие гаража.

2. Расчеты занесите в таблицу:

Факторы	оцениваемый	Объекты			
		1	2	3	4
Площадь дома, кв. м.	200	200	200	250	250
Корректировка (1и3)					
Сад, наличие	нет	есть	есть	есть	нет
Корректировка (3и4)					
Гараж, наличие (1и2)	есть	есть	нет	есть	нет
Корректировка					
Цена продаж, руб.		4 200 000	4 000 000	5 500 000	5 000 000
Суммарная корректировка					
Скорректированная цена, руб.					

Задача 8. Используя информацию, представленную далее, которая получена в результате исследования ценовой ситуации на рынке доходного жилья, рассчитайте валовый рентный мультипликатор (мультипликатор валовых рентных платежей) и рыночную стоимость объекта оценки.

Вариант 1

Объект продажи	Месячная арендная плата, руб.	Цена продажи, руб.
1	27 100	2 162 000
2	27 400	2 175 000
3	27 000	2 129 000
4	27 600	2 189 000
5	27 700	2 293 000
Объект оценки	27 540	

Вариант 2

Объект продажи	Месячная арендная плата, руб.	Цена продажи, руб.
1	28 300	2 173 000
2	28 400	2 189 000
3	28 500	2 220 000
4	28 600	2 220 000
5	28 450	2 120 000
Объект оценки	28 550	

Вариант 3

Объект продажи	Месячная арендная плата, руб.	Цена продажи, руб.
1	19 600	1 900 000
2	19 700	2 000 000
3	19 800	2 100 000
4	19 750	2 000 000
5	19 550	1 850 000
Объект оценки	20 100	

Вариант 4

Объект продажи	Месячная арендная плата, руб.	Цена продажи, руб.
1	16 700	1 930 000
2	16 800	1 800 000
3	16 850	1 800 000
4	16 900	2 100 000
5	16 900	2 200 000
Объект оценки	16 640	

Задача 9. Укажите, для оценки какого из перечисленных объектов недвижимости наиболее применим метод сравнения продаж. Поясните.

Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
Аэропорт	Церковь	Индивидуальный жилой дом	Автостоянка
Больница	Школа	Административное здание	Склад
Индивидуальный жилой дом	Промышленное предприятие	Электростанция	Промышленное предприятие
Торговый центр	Офисное помещение	Кладбище	Гостиница

Задача 10. Установите, какая поправка из перечисленных в таблице должна быть внесена первой.

Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
Площадь объекта, м. кв.	Условия финансирования	Местоположение	Условия продажи
Дата продажи	Местоположение	Условия продажи	Местоположение
Местоположение	Физические характеристики	Передаваемые права на недвижимость	Физические характеристики
Качество строительства	Дата продажи	Дата продажи	Характеристики дохода

Практическое занятие 4

Задачи на определение стоимости недвижимости методами сравнительного подхода

Продолжительность проведения – 2 часа

Цели и задачи практического занятия:

Цель: закрепление теоретических знаний по теме «Сравнительный подход и его методы», усвоение методики расчета стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.

Задачи:

- изучить технологию расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом;
- освоить порядок расчета стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.

В процессе выполнения практического задания у обучающихся должны быть сформированы общие компетенции (ОК):

- ОК01.Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам; ОК02.Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности; ОК04. Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде; ОК05.Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста; ОК09.Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках;

- подготовка к освоению профессиональной компетенции: ПК3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение: Федеральный стандарт оценки №1, методические рекомендации по выполнению практического задания.

Литература, информационное обеспечение:

- 1.Гражданский кодекс РФ.
- 2.Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
- 3.ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- 4.Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России.
- 5.Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2020.
- 6.Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

7. <http://www.consultant.ru>

Порядок выполнения практического задания:

1. Организационный момент. Преподаватель приветствует обучающихся, отмечает отсутствующих по рапорту. Объявляет тему практического занятия, цели, задачи, этапы.
2. Подготовка к выполнению практического задания включает повторение теоретического материала. Обучающимся необходимо дать ответы на тест.
3. Преподаватель знакомит обучающихся с правилами выполнения практических занятий.
4. Обучающиеся приступают к выполнению индивидуального задания по расчету стоимости сравнительным подходом. Для этого:
 - обучающиеся изучают методические указания по расчету стоимости сравнительным подходом: этапы оценки, расчет корректировок элементов сравнения и проводят анализ скорректированных цен;
 - знакомятся с примером решения задачи;
 - с целью индивидуализации условий задачи необходимо скорректировать базовые условия задачи по следующему алгоритму - Nс номер фамилии обучающегося в списочном составе группы;
 - обучающиеся приступают к выполнению индивидуального задания.
5. Обучающиеся заполняют отчет по выполненному практическому заданию.
6. Обучающиеся отвечают на вопросы преподавателя и делают выводы по практическому занятию.

Контрольные вопросы:

1. В чем заключается сущность сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости?
2. Приведите алгоритм применения сравнительного метода при оценке объекта недвижимости.
3. В чем суть корректировки различий по сопоставимым объектам?

Методические указания

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на сопоставлении стоимости оцениваемой недвижимости со стоимостями аналогичной недвижимости путем приведения характеристик и, соответственно, рыночной стоимости недавно проданных подобной недвижимости к характеристикам и рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход предполагает, что ценность собственного капитала организаций определяется тем, за сколько оно может быть продано при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной ценой стоимости оцениваемого бизнеса может быть реальная цена продажи сходной организации, зафиксированная рынком.

Этапы оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода

1. Отбор предприятий-аналогов, сопоставимых с оцениваемым бизнесом – изучаются состояние и тенденции развития рынка, выявляются предприятия, наиболее сопоставимые с оцениваемыми, сделки с которыми проведены относительно недавно. Для более объективной оценки необходим анализ не менее 3 – 5 сопоставимых продаж.

2. Приведение ценообразующих характеристик аналогов к характеристикам оцениваемого объекта путем внесения поправок:

–определение единиц сравнения. Анализ сделок по объектам-аналогам обеспечивает информацией о цене аналога в целом без учета влияния на нее размеров производственной площади, используемой для ведения бизнеса. Для исключения влияния данного фактора

надо оперировать ценой единицы сравнения, в качестве которой, как правило, используют цену за 1 м² общей площади;

– идентификация элементов сравнения. В оценочной практике выделяют пять основных элементов сравнения:

- права собственности на бизнес. Введение тех или иных ограничений на владение, распоряжение и использование активов объективно снижает стоимость объекта, а, следовательно, и цену продажи;

– условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. В зависимости от схемы финансирования (оплата по факту, кредитование, рассрочка и т.д.) цена сделки либо соответствует рынку, либо ниже/выше среднерыночного значения;

– время продажи. Дата продажи позволяет выявить влияние фактора времени на динамику цен на рынке недвижимости;

– местоположение. При корректировке по данному элементу сравнения определяется разница цен продаж в различных местах размещения;

– физические характеристики, которые определяют ценность самого объекта оценки.

3. Расчет корректировок элементов сравнения – на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж. Корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново. При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

4. Анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта – согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и рассчитывается стоимость объекта недвижимости на основе сравнительного подхода по формуле:

$$C_{\text{БИЗНЕСА}} = \overline{C_{\text{ЕД.}}^{\text{скорр.}}} \times S_{\text{БИЗНЕСА}},$$

где, $\overline{C_{\text{ЕД.}}^{\text{скорр.}}}$ - скорректированная средняя цена единицы сравнения предприятий-аналогов.

Тесты для самоконтроля

Укажите верный вариант ответа

1. При сравнительном рыночном подходе в оценке недвижимости используются:
 - а) исключительно объекты недвижимости абсолютно идентичные по всем сравниваемым характеристикам;
 - б) объекты аналогичные и сходные с оцениваемыми.
2. Рентный мультипликатор, используемый в методе сравнительного подхода оценки недвижимости это:
 - а) отношение продажной цены объекта к потенциальной валовой выручке;
 - б) отношение продажной цены объекта к действующей валовой выручке;
 - в) отношение продажной цены объекта к чистой прибыли.
3. При анализе продаж сравнительным рыночным подходом к оценке недвижимости проводится:
 - а) выявление недавно проданных сопоставимых объектов;
 - б) проверка правовых отношений оцениваемого объекта;
 - в) проверка достоверности информации о сделке.
4. При сравнительном подходе оценки недвижимости в качестве сравнительных элементов условий финансирования используют:

- а) процентную ставку;
- б) условия продаж;
- в) порядок платы за приобретаемый объект;
- г) договоры об участии.

5. При исследовании объекта недвижимости при сравнительном подходе к оценке принимается во внимание:

- а) внесение количественных и качественных корректировок;
- б) выявление подходящих объектов для сравнения;
- в) сравнение объекта недвижимости с аналогичным объектом.

6. Оценку рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж проводят с использованием:

- а) валового рентного мультипликатора (коэффициента валовой ренты);
- б) общего коэффициента капитализации;
- в) коэффициента будущей стоимости аннуитета;
- г) коэффициента приведения финансовой ренты.

7. В какой последовательности проводится корректировка показателей при сравнительном подходе к оценке недвижимости:

- а) базовая цена;
- б) условия финансирования;
- в) местоположение;
- г) права собственности;
- д) физическая характеристика;
- е) степень износа;
- ж) условия рынка;
- з) состояние окружающей среды;
- и) экономические характеристики;
- к) иные факторы.

8. Жилье используется в качестве:

- а) товара;
- б) места проживания;
- в) средства наживы;
- г) средства расчета.

9. Финансирование строительства жилья производится за счет:

- а) собственных средств;
- б) кредитов банка;
- в) средств спонсоров;
- г) бюджетных средств государственных и местных органов;
- д) амортизационных средств предприятий.

Пример решения задачи

Пример 1. Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода. Предприятие как самостоятельный, организационно-обособленный хозяйствующий субъект, наделенный правами юридического лица, производит продукцию, используя для этого земельный участок, площадь которого составляет 1700 м². Предприятие расположено за чертой города, в промышленной зоне, что является характерным для ведения бизнеса, извлекающего прибыль посредством организации производства в реальном секторе российской экономики. Для оценки стоимости бизнеса были проведены сбор и обработка информации об активности рынка недвижимости в части купли-продажи предприятий, осуществляю-

щих производственно-хозяйственную деятельность в одном сегменте с оцениваемым бизнесом. Анализ сделок на рынке позволил выделить пять предприятий, сходных по основным параметрам с объектом оценки, сделки с которыми произошли относительно недавно. Описание основных параметров и характеристик предприятий-аналогов представлено в таблице.

Информация о сделках купли-продажи аналогичных объектов

Характеристика объекта	Объекты-аналоги				
	1	2	3	4	5
Цена продажи, тыс. руб.	81 460	82 600	74 370	79 300	63 450
Площадь объекта, м ²	1800	1650	1450	1780	1550
Дата продажи	6 месяцев назад	6 месяцев назад	1 месяц назад	2 недели назад	год назад
Права собственности	полное право	полное право	полное право	полное право	полное право
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансового расчета	рыночные	цена завышена на 560 тыс. руб.	рыночные	цена занижена на 750 тыс. руб.	рыночные
Местоположение	в черте города	в черте города	за чертой города	в черте города	за чертой города
Транспортная доступность	аналог	лучше	аналог	лучше	аналог
Инженерные коммуникации	аналог	аналог	аналог	хуже	аналог

По данным задачи требуется определить стоимость бизнеса методом сравнительного подхода.

Рекомендуемый ход решения задачи

Стоимость объекта в рамках сравнительного подхода рассчитывается следующим образом:

1. Отбор предприятий-аналогов, сопоставимых с оцениваемым бизнесом. По условиям задачи были совершены сделки с пятью объектами, имеющими аналогичные характеристики с объектом оценки.

2. Приведение ценообразующих характеристик аналогов к характеристикам оцениваемого объекта путем внесения поправок:

– определение единиц сравнения. Цена продаж аналогов не может рассматриваться как единица сравнения, т.к. общая площадь этих объектов различается в достаточно широком диапазоне – 1450-1800 м². В качестве единицы сравнения выбирается цена продажи 1 м²;

– идентификация элементов сравнения. В соответствии с условиями задачи, корректировку необходимо провести по следующим элементам сравнения: динамика сделок на рынке, условия финансового расчета, местоположение, транспортная доступность, инженерные коммуникации, соблюдая очередность первых двух элементов сравнения.

3. Расчет корректировок элементов сравнения. Расчет величин корректировок элементов сравнения проводится следующим образом:

– динамика сделок на рынке. Для сравнения выбирается пара объектов 4 и 5, чтобы проследить, насколько изменились цены на недвижимость за год: $(44,551 - 40,935) : 40,935 \times 100\% = 8,83\%$. Следовательно, за 1 месяц цена выросла на 0,73%, а за 6 месяцев – на 4,38%. Затем цены аналогов корректируются путем их повышения на величину процентного увеличения стоимости единиц сравнения аналогов;

– условия финансового расчета. По 3-ему и 4-ому объектам-аналогам – нерыночные условия продажи. Проводим корректировку цен продаж 1 м^2 по этим объектам для того, чтобы привести их цены к рыночным условиям. По 3-ему объекту цена завышена на 560 тыс. руб., корректировка - «минус» 0,339 тыс. руб. (560:1650). По 4-ому объекту цена занижена на 750 тыс. руб., корректировка- «плюс» 0,421 тыс. руб. (750:1780);

– местоположение. Величина корректировки по данному элементу сравнения определяется из пары объектов-аналогов 1 и 3 – «плюс» 0,432 тыс. руб. (44,551-44,119), так как местоположение 3-ого объекта аналогично объекту оценки – за чертой города, а местоположение 1-ого объекта – отлично от оцениваемого объекта – в черте города;

– транспортная доступность. Величина корректировки по транспортной доступности определяется из пары сравниваемых объектов 1 и 2 – «минус» 7,811 тыс. руб. (52,362 – 44,551), т. к. транспортная доступность 1-ого объекта аналогична оцениваемому объекту, а объекта 2 – лучше;

– инженерные коммуникации. Величина корректировки по инженерным коммуникациям определяется из пары сравниваемых объектов 2 и 4 – «плюс» 6,958 тыс. руб. (44,551 – 37,953), так как инженерные коммуникации объекта 2 аналогичны оцениваемому объекту, а объекта 4 – хуже.

Расчет стоимости единицы сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода путем корректировки цен объектов-аналогов по выделенным параметрам представлен в таблице.

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Параметры объекта	Объекты-аналоги				
	1	2	3	4	5
Цена продажи, тыс. руб.	81 460	82 600	64 131	79 300	63 450
Площадь объекта, м^2	1800	1650	1450	1780	1550
Цена за 1 м^2 , тыс. руб.	45,256	50,061	44,228	44,551	40,935
Дата продажи	6 месяцев назад	6 месяцев назад	1 месяц назад	2 недели назад	год назад
Корректировка, %	+4,38	+4,38	+0,73	0	+8,83
Скорректированная цена 1 м^2 , тыс. руб.	44,119	52,269	44,551	44,551	44,551
Условия финансового расчета	рыночные	цена завышена на 560 тыс. руб.	рыночные	цена занижена на 750 тыс. руб.	рыночные
Корректировка, тыс. руб.	0	- 0,339	0	+0,421	0
Скорректированная	44,119	51,930	44,551	44,972	44,551

цена 1м ² , тыс. руб.					
Местоположение	в черте го- рода	в черте го- рода	за чертой города	в черте го- рода	за чертой города
Корректировка, тыс. руб.	+0,432	+0,432	0	+0,432	0
Скорректированная цена 1м ² , тыс. руб.	44,551	52,362	44,551	45,404	44,551
Транспортная до- ступность	аналог	лучше	аналог	лучше	аналог
Корректировка, тыс. руб.	0	- 7,811	0	- 7,811	0
Скорректированная цена 1м ² , тыс. руб.	44,551	44,551	44,551	37,593	44,551
Инженерные ком- муникации	аналог	аналог	аналог	хуже	аналог
Корректировка, тыс. руб.	0	0	0	+ 6,958	0
Скорректированная цена 1м ² , тыс. руб.	44,551	44,551	44,551	44,551	44,551

4. Анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта. Как видим, скорректированная стоимость единицы сравнения объектов-аналогов 44,551 тыс. руб.

Соответственно, стоимость оцениваемого бизнеса рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{БИЗНЕСА}} = \overline{C_{\text{ЕД}}^{\text{скорр.}}} \times S_{\text{БИЗНЕСА}} = 44,551 \times 1700 = 75736,70 \text{ тыс. руб.}$$

Таким образом, цена бизнеса, рассчитанная методом сравнительного подхода, составляет 75 736,70 тыс. руб. при осуществлении расчетов основным критерием отбора объектов-аналогов являлось отраслевое сходство предприятий и объекта оценки, а также их территориальная принадлежность.

Индивидуальное задание

Задача 1. Анализ сделок на рынке позволил выделить пять предприятий, сходных по основным параметрам с объектом оценки, сделки с которыми произошли относительно недавно. Площадь объекта оценки – 1000 м².

Таблица - Информация о сделках купли-продажи аналогичных объектов

Характеристика объекта	Объекты-аналоги				
	1	2	3	4	5
Цена продажи, тыс. руб.	65 000	56 000	50 000	70 000	57 000
Площадь объекта, м ²	700	650	450	780	850
Динамика сделок на рынке (дата продажи)	5 месяцев назад	8 месяцев назад	2 месяцев назад	2 недели назад	год назад
Условие финансового расчета	Цена завышена на 250 тыс. руб.	Рыночные	Цена занижена на 300 тыс. руб.	Рыночные	Рыночные
Местоположение	В черте	В черте	За чертой	За чертой	В черте

	города	города	города	города	города
Транспортная доступность	лучше	аналог	лучше	лучше	лучше
Инженерные коммуникации	хуже	хуже	хуже	аналог	хуже

По данным задачи требуется определить стоимость объекта недвижимости методом сравнительного подхода.

С целью индивидуализации условий задачи необходимо скорректировать базовые условия задачи по алгоритму, представленному в таблице (N_c - номер фамилии обучающегося в списочном составе группы).

Таблица - Алгоритм корректировки базовых показателей для условий задачи

Характеристика объекта	Объекты-аналоги				
	1	2	3	4	5
Цена продажи, тыс. руб.	65 000 + +1000 N_c	56 000+ +1100 N_c	50 000+ +1000 N_c	70 000+ +900 N_c	57 000+ +850 N_c
Площадь объекта, м ²	700 + 15 N_c	650+20 N_c	450+10 N_c	780+17 N_c	850+9 N_c
Динамика сделок на рынке	5 месяцев назад	8 месяцев назад	2 месяцев назад	2 недели назад	год назад
Условия финансового расчета	Цена завышена на (100· N_c) тыс. руб.	Рыночные	Цена занижена на (90· N_c) тыс. руб.	Рыночные	Рыночные
Местоположение	Данные корректировке не подлежат				
Транспортная доступность	Данные корректировке не подлежат				
Инженерные коммуникации	Данные корректировке не подлежат				

Практическое занятие 5

Задачи на определение восстановительной стоимости зданий

Продолжительность проведения – 2 часа

Цели и задачи практического занятия:

Цель: закрепление теоретических знаний по теме «Затратный подход и его методы», усвоение методики расчета восстановительной стоимости зданий.

Задачи:

- изучить более глубоко понятие восстановительная стоимость зданий;
- освоить методику расчета восстановительная стоимость зданий.

В процессе выполнения практического задания у обучающихся должны быть сформированы общие компетенции (ОК):

- ОК01.Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам; ОК02.Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности; ОК04. Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде; ОК05.Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и

культурного контекста; ОК09. Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках;

- подготовка к освоению профессиональной компетенции: ПК3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», методические рекомендации по выполнению практического задания.

Литература, информационное обеспечение:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв. Минэкономразвития России.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2020.
6. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
7. <http://www.consultant.ru>

Порядок выполнения практического задания:

1. Организационный момент. Преподаватель приветствует обучающихся, отмечает отсутствующих по рапорту. Объявляет тему практического занятия, цели, задачи, этапы.
2. Подготовка к выполнению практического задания включает повторение теоретического материала. Обучающимся необходимо дать ответы на тест.
3. Преподаватель знакомит обучающихся с правилами выполнения практических занятий.
4. Обучающиеся:
 - характеризуют понятие восстановительной стоимости зданий, прямых и косвенных затрат;
 - изучают порядок расчета восстановительной стоимости, согласно действующему регламенту;
 - знакомятся с примерами решения задач;
 - приступают к выполнению задания.
5. Обучающиеся заполняют отчет по выполненному практическому заданию.
6. Обучающиеся отвечают на вопросы преподавателя и делают выводы по практическому занятию.

Контрольные вопросы:

1. Что такое восстановительная стоимость зданий?
2. Опишите методику определения восстановительной стоимости зданий.

Методические указания

Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания основано на включение в стоимость нового строительства прямых и косвенных издержек.

Прямые затраты — затраты, непосредственно связанные со строительством, и в общем случае включают в себя:

- стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;

- основную заработную плату строительных рабочих;
- стоимость временных зданий, сооружений и инженерных сетей;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

Косвенные затраты — расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству. Косвенные затраты обычно включают в себя:

- затраты на подготовку территории строительства;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- прочие затраты и работы;
- содержание дирекции (технический надзор) строящегося предприятия (учреждения), затраты на авторский надзор;
- другие виды косвенных издержек.

Определение значений прямых издержек основано на применении общих правил определения сметной стоимости строительства, изложенных в действующих нормативных и руководящих документах.

Расчеты значений прямых издержек могут быть выполнены одним из двух способов:

- пересчетом известной величины сметной стоимости строительства с применением индексов;
- путем составления восстановительной сметы на объект оценки.

При наличии для объекта оценки проектно-сметной документации значение прямых издержек определяется как величина сметной стоимости строительства, пересчитанная на дату оценки с помощью индексов, учитывающих отношение текущего уровня цен в строительстве к ценам 2002 года, принятых в качестве базисных (индексный метод).

При отсутствии проектно-сметной документации на объект оценки следует восстановить смету одним из двух способов:

- по укрупненным сметным нормативам (метод сравнительной единицы);
- по сборникам единичных расценок и прейскурантам (метод количественного анализа). Использование укрупненных сметных нормативов для вычисления прямых издержек допустимо для типовых проектных решений зданий и сооружений, а также повторно применяемых экономических индивидуальных проектов.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости применяют следующие виды укрупненных показателей:

- укрупненные показатели сметной стоимости (УПСС);
- укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ;
- прейскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЭС);
- укрупненные показатели восстановительной стоимости для целей переоценки основных фондов.

При этом стоимость строительно-монтажных работ может приводиться с разбивкой по видам работ и комплексам строительных конструкций (метод разбивки на компоненты).

Значения косвенных издержек, как правило, определяются как процент от прямых издержек по рыночным данным.

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Значение прибыли предпринимателя принимается по рыночным данным.

Тесты для самоконтроля
Укажите верный вариант ответа

1. Затратный подход определяет стоимость недвижимости:
 - а) как сумму рыночной стоимости земельного участка и полной восстановительной стоимости зданий и сооружений;
 - б) сумму рыночной стоимости земельного участка, полной восстановительной стоимости зданий и сооружений, и износа;
 - в) сумму рыночной стоимости земельного участка, полной восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа.
2. Затратный подход целесообразно применять для оценки:
 - а) новых объектов с незначительным износом;
 - б) все ответы верны;
 - в) объектов специального назначения;
 - г) объектов, по которым редко осуществляются сделки.
3. Утверждение, что существуют три вида износа (устаревания) - физический, функциональный и экономический:
 - а) верно;
 - б) неверно.
4. Утверждение, что «стоимость замещения» и «стоимость воспроизводства» не являются синонимами:
 - а) верно;
 - б) неверно.
5. Утверждение, что износ в оценочной практике - это процесс распределения первоначальной цены актива на стоимость вновь создаваемой продукции и оказываемых услуг:
 - а) верно;
 - б) неверно.
6. Утверждение, что экономический возраст объекта недвижимости определяется периодом, когда объект приносит прибыль:
 - а) верно;
 - б) неверно.
7. Какая формулировка определяет эффективный возраст зданий:
 - а) средний возраст конструктивных элементов;
 - б) относительный возраст, учитывающий физическое состояние объекта и его пригодность к продаже;
 - в) календарный возраст здания на момент оценки;
 - г) возраст, в котором они достигнут максимально загрузки.
8. Если здание находится в среднем состоянии, и его назначение и архитектура соответствуют другим зданиям округа, и оно не подвергалось необычным внешним воздействиям, то:
 - а) хронологический возраст равен эффективному сроку жизни;
 - б) эффективный срок жизни будет больше хронологического;
 - в) эффективный срок жизни будет меньше хронологического.
9. Оценку износа методом срока жизни наиболее целесообразно применять:
 - а) к короткоживущим элементам зданий;
 - б) долгоживущим элементам зданий.
10. Расчет износа зданий и сооружений методом срока жизни предполагает деление:
 - а) эффективного срока на период экономической жизни;
 - б) хронологического срока на остаточный период жизни;

в) хронологического срока на период экономической жизни.

11. Стоимость воспроизводства предполагает расчет на основе:

а) новых цен, старых строительных материалов, первоначальной строительной технологии, первоначального проекта;

б) новых цен, старых строительных материалов, современной строительной технологии, первоначального проекта;

в) новых цен, современных строительных материалов, современной строительной технологии, модернизированного проекта;

г) новых цен, современных строительных материалов, первоначальной строительной технологии, первоначального проекта.

12. Стоимость замещения предполагает расчет на основе:

а) новых цен, старых строительных материалов, современной строительной технологии, первоначального проекта;

б) новых цен, старых строительных материалов, первоначальной строительной технологии, модернизированного проекта;

в) новых цен, современных строительных материалов, первоначальной строительной технологии, первоначального проекта;

г) новых цен, современных строительных материалов, современной строительной технологии, модернизированного проекта.

13. Хронологический возраст может быть

а) больше эффективного возраста;

б) меньше эффективного возраста;

в) таким же, как эффективный возраст;

г) все ситуации возможны.

14. При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется:

а) всего объекта подлежащего восстановлению;

б) поэлементно;

в) только реконструируемых узлов, элементов, объектов.

15. Метод количественного анализа заключается:

а) в сопоставлении смет на затраты труда;

б) в сопоставлении смет на материалы;

в) в сопоставлении смет на все виды работ.

16. В поэлементном способе расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости производится:

а) детальный обсчет восстановления каждого элемента рассматриваемой недвижимости;

б) укрупненный расчет сметы.

Задание

Задача 1. Рассчитайте восстановительную стоимость объекта недвижимости. Объект недвижимости расположен в городе Саранск, в Ленинском районе, по улице Коммунистическая, дом 25. Год постройки данного объекта 1982. Текущее использование объекта: жилой дом. Магазины на нижних этажах не предусмотрены. Дом 14-этажный. Характеристика объекта представлена в таблице 1.

Таблица - Характеристика объекта оценки

Параметры	Значения
Строительный объем здания	113100 м ³

Общая площадь застройки	34004,25 м ²
Жилая площадь	20402,55 м ²
Этажность	14 и 9 этажей
Высота этажа	2,5 м
Высота здания	37,89 м; 24,34 м
Количество лестничных клеток	10
Количество лифтовых шахт	20
Габариты здания в плане	260x10+17,5x10x2
Количество квартир	647
Конструктивная схема с продольными и поперечными несущими стенами	
Фундамент	Сборные железобетонные блоки
Цоколь и стены подполья	Блоки бетонные
Стены наружные	Железобетонные панели
Стены внутренние	Железобетонные панели
Перекрытия	Междуэтажные-настилы Чердачные- железобетонные
Перегородки	Гипсобетонные
Лестницы	Сборные железобетонные
Лоджии	Панели железобетонные многопустотные
Окружение лоджий	Экраны железобетонные
Крыша	Мягкая, рулонная, по железобетонному настилу с осмолкой
Оконные проемы	Двойные створные
Дверные проемы	Наружные-деревянные щитовые Внутренние-деревянные остекленные
Полы	Линолеум
Встроенное оборудование	Кладовые, антресоли
Отделка внешняя	Керамическая плитка
Отделка внутренняя	В комнатах и передних – оклейка обоями обыкновенного качества, в кухнях, уборных, ванных комнатах – масляная покраска панелей на высоту 1,8 м., облицовка стен над кухонным рядом глазурованной плиткой на высоту 0,6 м.
Центральное отопление	Металлические трубы
Водопровод	Хозяйственно-питьевой от наружной сети, оцинкованные железные трубы
Канализация	Бытовая в наружную сеть, фановые трубы
Электроснабжение	От наружной сети, центральное
Устройство связи	Радиотрансляция, телефонизация – централизованные, телевидение – 10 антенн
Мусоропровод	С камерой на 1-м этаже, со сменным контейнером, 10 шахт
Горячее водоснабжение	Металлические трубы
Вентиляция	Естественная
Оборудование кухонь и санузлов	Электрические плиты, унитазы, раковины, ванны – чугунные, эмалированные

Методические указания

Расчет восстановительной стоимости объекта выполняется на основе оценки стоимости строительства аналогичного объекта (стоимости замещения) с учетом износа. Стоимость строительства можно определить по укрупненным показателям восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений с применением коэффициентов перерасчета строительно-монтажных работ в соответствии с нормативной документацией и межотраслевым информационно-аналитическим бюллетенем «Индексы цен в строительстве».

Восстановительную стоимость здания можно рассчитать через определение стоимости основных строительных материалов для возведения данного объекта в современных условиях.

Таблица - Расчет стоимости основных строительных материалов

Наименование материалов	Единица измерения	Количество	Стоимость единицы измерения	Общая стоимость, тыс. руб.
Бетон	м ³	9507	500	
Сталь класса А	т	1446,19	1800	
Сталь конструкционная	т	180,77	1700	
Цемент	т	3126,79	390	
Лесопиломатериалы	м ³	1408	550	
Стекло оконное	м ²	5435,04	24	
Линолеум	м ²	30311,9	40	
Плитка	м ²	6823	55	
Керамическая плитка	м ²	7390,6	75	
Оконные блоки	м ²	3796,95	300	
Дверные блоки	м ²	5919,26	400	
Раковины	шт.	647	350	
Унитазы	шт.	647	500	
Ванны	шт.	647	900	
Итого затраты на основные материалы				
Прочие материалы				6038,68
Всего затраты по материалам				

В таблице, представленной ниже выполнить расчет восстановительной стоимости объекта недвижимости.

Таблица – Расчет восстановительной стоимости

Статьи затрат	Стоимость, тыс. руб.
1.Стоимость строительных материалов	
2.Заработная платы рабочих (45% от стоимости строительных материалов)	
3.Эксплуатация машин и оборудования (25% от стоимости строительных материалов)	
4.Итого прямые затраты (стр.1+стр.2+стр.3)	
5.Накладные расходы (10% от прямых затрат)	
6.Себестоимость (стр.4+стр.5)	
7.Сметная прибыль (18% от себестоимости)	
8.Итого стоимость общестроительных работ (стр.6+стр.7)	
9.Отопление и вентиляция (2,5% от стоимости общестроительных работ)	
10.Водопровод и канализация (3% от стоимости общестроительных работ)	
11.Электросеть (2% от стоимости общестроительных работ)	
12.Телефонизация(1% от стоимости общестроительных работ)	
13.Итого стоимость объекта	

(стр.8+стр.9+стр.10+стр.11+стр.12)	
14.Прочие работы и затраты (30% от стоимости объекта)	
15.Всего восстановительная стоимость объекта как нового	

Следующим важным этапом при оценке данного объекта является оценка износа здания. Степень физического износа объекта недвижимости определяется путем обследования технического состояния здания в целом или его отдельных конструктивных элементов.

Процент износа в целом определяется как средняя арифметическая взвешенная, выведенная из процента износа отдельных конструктивных элементов в общей стоимости восстановления:

$$K_{и} = \sum E \times I_{кэ}$$

где $K_{и}$ - процент износа здания в целом, средняя арифметическая взвешенная, %;

E - удельный вес стоимости конструктивного элемента в общей стоимости восстановления здания, %;

$I_{кэ}$ – износ конструктивного элемента, установленный на основе обследования его фактического состояния, %:

$$I_{кэ} = (T_{ф} / T_{н}) \times 100\%$$

где $T_{ф}$, $T_{н}$ – соответственно фактический и нормативный сроки службы конструктивного элемента, годы.

По условию задачи фактический срок службы объекта недвижимости составляет 15,6 года.

Определение интегрального коэффициента износа здания представлено в таблице.

Таблица - Определение интегрального коэффициента износа

Элементы здания	Нормативный срок службы, годы	Износ фактический, %	Удельный вес в общей стоимости здания, %	Удельный вес износа в общей стоимости здания, %
Фундамент	120			
Стены панельные	130			
Перекрытия ж/б	130			
Кровля рулонная	10			
Перегородки гипсобетонные	60			
Полы линолеум	20			
Окна	30			
Двери	30			
Обойные работы	5			
Малярные работы	5			
Наружная отделка	15			
Лестницы из сборного ж/б	90			
Внутренние сети	30			
Прочие элементы	50			

Всего по зданию	x	x	100	
-----------------	---	---	-----	--

Восстановительная стоимость здания (*Авосст*) определяется по формуле

$$Авосст = А_{2002} \times (1 - КИ \text{ ц})$$

Затем необходимо выполнить корректировку восстановительной стоимости с учетом затрат на косметический ремонт оцениваемого объекта и на величину предпринимательского дохода.

В результате анализа рынка отделочных работ было установлено, что цена косметического ремонта составит 1200 руб. за 1 кв.м. В соответствии с этим затраты на косметический ремонт в текущих ценах составят:

$$Арем = Цр \times S$$

где *Арем* – стоимость косметического ремонта;

Цр – цена ремонта в расчете на 1 кв.м.;

S – площадь ремонтируемых помещений.

Общую восстановительную стоимость улучшений необходимо увеличить на сумму предпринимательского дохода, который является вознаграждением за инвестирование капитала в строительство и принятие связанного с этим коммерческого риска. Средняя рыночная величина прибыли фирм-застройщиков составляет 20% от восстановительной стоимости улучшений.

Итоговый расчет стоимости оцениваемого объекта с использованием затратного метода выполняется по формуле:

$$Азат = (Авосст + Арем) \times К \text{ пр.д} \times Кндс$$

где *Азат* – стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная с использованием затратного подхода;

Авосст – восстановительная стоимость оцениваемого объекта с учетом физического износа в ценах на 01.01.2000 г.;

Арем – стоимость косметического ремонта;

К пр.д – коэффициент учета предпринимательского дохода (1,2);

Кндс - коэффициент учета налога на добавленную стоимость (1,18).

Практическое занятие 6

Задачи на определение величины износа строений и их стоимости с учетом износа

Продолжительность проведения – 2 часа

Цели и задачи практического занятия:

Цель: закрепление теоретических знаний по теме «Затратный подход и его методы», усвоение методики расчета стоимости объектов с учетом износа.

Задачи:

- изучить понятие износ объектов недвижимости;
- изучить методику определения величины износа строений и их стоимости с учетом износа

В процессе выполнения практического задания у обучающихся должны быть сформированы общие компетенции (ОК):

- ОК01.Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам; ОК02.Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности; ОК04. Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде; ОК05.Осуществлять устную и письменную коммуникацию на

государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста; ОК09. Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках;

- подготовка к освоению профессиональной компетенции: ПК3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, методические рекомендации по выполнению практического задания.

Литература, информационное обеспечение:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв. Минэкономразвития России.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2020.
6. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
7. <http://www.consultant.ru>

Порядок выполнения практического задания:

1. Организационный момент. Преподаватель приветствует обучающихся, отмечает отсутствующих по рапорту. Объявляет тему практического занятия, цели, задачи, этапы.
2. Подготовка к выполнению практического задания включает повторение теоретического материала. Обучающимся необходимо дать ответы на тест.
3. Преподаватель знакомит обучающихся с правилами выполнения практических занятий.
4. Обучающиеся:
 - изучают методические указания в которых изложена характеристика износа объектов недвижимости, его виды, методы расчета накопленного износа;
 - знакомятся с примерами решения задач;
 - приступают к выполнению задания.
5. Обучающиеся заполняют отчет по выполненному практическому заданию.
6. Обучающиеся отвечают на вопросы преподавателя и делают выводы по практическому занятию.

Контрольные вопросы:

1. Износ объектов недвижимости. Виды износа.
2. Приведите примеры устранимого и неустранимого износа объектов недвижимости.
3. Что такое внешний износ?

Методические указания

Износ — это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение.

Накопленный (совокупный) износ объекта оценки — совокупность всех возможных видов износа, который характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных

факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т. д. Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ — один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Таким образом, учет износа объекта — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания (воспроизведенного с помощью затратного подхода) для того, чтобы определить стоимость оцениваемого объекта.

Для определения величины накопленного износа использую следующие методы: метод сравнения продаж, бухгалтерский, метод разбивки.

Метод сравнения продаж основан на определении величины накопленного износа как разницы между стоимостью нового строительства и стоимостью сооружения на дату оценки, при этом наличие достоверных данных о продажах подобных объектов и стоимости свободных участков земли является необходимым условием. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа, к которым относят:

- устраняемый и неустраняемый физический износ;
- устраняемый и неустраняемый функциональный износ;
- внешний износ.

Устранимый (исправимый) износ — это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т. е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Неустраняемый (неисправимый) износ — это износ, устранение которого либо физически не возможно либо экономически нецелесообразно, т. е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа не способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Для применения метода разбивки при определении накопленного износа необходимо в качестве расчетной базы иметь данные о стоимости нового строительства, выполненные с разбивкой по конструктивным элементам.

Физический износ — постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

- экспертный (нормативный);
- стоимостной;
- метод расчета срока жизни здания.

Экспертный метод расчета физического износа основан на создании дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Экспертный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.

Стоимостной метод расчета физического износа основан на предположении о том, что физический износ на момент оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента или здания в целом, и их восстановительной стоимостью.

Метод расчета срока жизни здания основан на предположении о том, что соотношение между физическим износом (ФИ) и восстановительной стоимостью (ВС) определяется соотношением между эффективным возрастом (ЭВ) и типичным сроком экономической жизни (ФЖ):

$$\text{ФИ/ВС}=\text{ЭВ/ФЖ}$$

Определение величины физического износа состоит из нескольких последовательных этапов:

- определение величины исправимого физического износа;
- определение величины неисправимого физического износа в короткоживущих элементах;
- определение величины неисправимого физического износа в долгоживущих элементах.

Определение величины исправимого физического износа (его называют также отложенным ремонтом, так как предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения: косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т. д.) осуществляется с использованием стоимостного или экспертного метода расчета физического износа.

Неисправимый физический износ соответствует позициям, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. Величина этого типа износа определяется на базе разности между полной восстановительной (или замещающей) стоимостью и суммой устранимого физического износа.

Для целей расчета износа элементы сооружения, имеющие неустранимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие.

У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего сооружения. Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение.

Для оценки неисправимого физического износа в короткоживущих элементах используют метод расчета срока жизни здания: разность между полной восстановительной (или замещающей) стоимостью элемента и суммой исправимого износа элемента умножают на отношение действительного возраста к общей физической жизни элемента.

При этом общая физическая жизнь элемента определяется по справочным данным, учитывающим периодические ремонты и поддержание нормальных эксплуатационных характеристик.

Для оценки неисправимого физического износа в долгоживущих элементах используют также метод расчета срока жизни здания: величину исправимого физического износа и суммы восстановительной стоимости короткоживущих элементов с неисправимым физическим износом вычитают из полной восстановительной (или замещающей) стоимости и полученный результат умножают на остаточную восстановительную (или замещающую стоимость) долгоживущих элементов, а также отношение действительного возраста к общей физической жизни здания.

Общая физическая жизнь здания определяется в зависимости от типа основных конструктивных элементов для различных категорий зданий по долговечности. Классифика-

ция жилых и общественных зданий по долговечности приведена в нормативной литературе.

Функциональный износ — это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Различают следующие виды функционального износа:

-износ исправимый (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);

-износ неисправимый (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление). Исправимый функциональный износ измеряется стоимостью его исправления и вызывается:

-недостатками, требующими добавления элементов;

-недостатками, требующими замены или модернизации элементов;

-«сверхулучшениями».

Недостатки, требующие добавления элементов — элементы здания и оборудование, которых нет в существующем здании и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.

Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов — элементы здания и оборудование, которые есть в существующем здании и еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным эксплуатационным стандартам.

Исправимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа, минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

«Сверхулучшения» — элементы здания и оборудование, которые есть в существующем здании и наличие которых в настоящее время неадекватно современным эксплуатационным стандартам.

Исправимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений», минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус возврат материалов, если он имеет место.

Если стоимость строительства определяется как замещающая, то при определении исправимого функционального износа имеют место некоторые особенности. Так как в этом случае «сверхулучшения» отсутствуют, то нет необходимости определять приходящуюся на них долю физического износа. Однако стоимость исправления «сверхулучшений» все же необходимо учитывать.

Неисправимый функциональный износ вызывается:

-недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового, но которые должны быть;

-недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового, но которых быть не должно;

-«сверхулучшениями».

Неисправимый функциональный износ за счет позиций, не включенных в стоимость нового строительства, измеряется как чистая потеря дохода, относящаяся к этому недостатку, капитализированная при норме капитализации для зданий, минус стоимость этих позиций, если бы они были включены в стоимость нового строительства.

Расчет неисправимого функционального износа за счет недостатков не зависит от того, восстановительная или заменяющая стоимости будут приниматься за основу.

Неисправимый функциональный износ за счет позиций, которые включены в стоимость нового строительства, но которых быть не должно, измеряется как текущая стоимость нового, минус относящийся физический износ, минус стоимость добавленного (т. е. настоящая стоимость дополнительных расходов, связанных с наличием данной позиции).

Неисправимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» определяется в зависимости от того вида стоимости, который принят за основу.

В случае применения восстановительной стоимости неисправимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как восстановительная стоимость элементов «сверхулучшения», минус их физический износ, плюс настоящая стоимость (PV) издержек владельца, связанных с наличием «сверхулучшений», минус любая добавленная стоимость. При этом к издержкам владельца относят дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, коммунальные платежи, а к добавленной стоимости относят увеличенную арендную плату и т. д. — связанные с наличием «сверхулучшения».

Тесты для самоконтроля

Укажите верный вариант ответа

1. Что из нижеследующего лучше всего описывает накопленный износ:
 - а) потеря стоимости по всем возможным причинам;
 - б) стоимость объекта со зданиями и сооружениями за вычетом стоимости участка земли;
 - в) физический износ;
 - г) функциональное устаревание.
2. Эффективный возраст здания - это:
 - а) количество лет, прошедших со дня постройки здания до момента оценки;
 - б) оставшийся срок жизни здания;
 - в) физический срок жизни здания;
 - г) все формулировки неверны.
3. При отдельной оценке физического износа, функционального и внешнего устаревания (в процентах) для определения общего накопленного износа строений необходимо:
 - а) перемножить величины различных видов износа и устаревания;
 - б) последовательно корректировать величины различных видов износа и устаревания;
 - в) сложить величины различных видов износа и устаревания;
 - г) можно использовать все перечисленные приемы.
4. К недостаткам оценки износа методом срока службы не относится:
 - а) предположение о пропорциональном износе в течение жизни строений;
 - б) трудоемкость расчетов;
 - в) предположение об одинаковом износе долго и коротко живущих элементов здания;
 - г) сложность определения остаточного срока экономической службы здания.
5. Общий накопленный износ корректирует:

- а) полную восстановительную стоимость строений;
- б) стоимость земельного участка;
- в) остаточную стоимость строений;
- г) стоимость недвижимости.

Примеры решения задач

Пример 1. Определить накопленный износ объекта недвижимости (коттеджа), если известны следующие сведения об объектах-аналогах:

Элементы сравнения, тыс. руб.	Объект-аналог		
	1	2	3
1.Цена продажи	200	150	350
2.Стоимость земельного участка	50	30	100
3.Настоящая цена сооружения	150	120	250
4.Стоимость нового строительства на дату оценки	220	180	360

Решение:

Определим накопленный износ объекта недвижимости. Расчеты представлены в следующей таблице:

Элементы сравнения, тыс. руб.	Объект-аналог		
	1	2	3
1. Стоимость земельного участка	50	30	100
2.Стоимость нового строительства на дату оценки	220	180	360
3.Цена продажи	200	150	350
4.Настоящая цена сооружения	150	120	250
5. Итого накопленный износ (стр.2-стр.4)	70	60	110
6. Накопленный износ, как процент от стоимости строительства (стр.5/стр.2)	31,8	33,3	30,6

Таким образом, накопленный износ оцениваемого объекта недвижимости составляет приблизительно 31,9 % $(31,8+33,3+30,6/3)$.

Пример 2. Определить физический износ жилого здания, если известно, что при его обследовании выявлен физический износ всех конструктивных элементов:

- фундаменты — 10%;
- стены — 15%;
- перекрытия — 20%;
- кровля — 10%;
- полы — 35%;
- окна — 40%;
- отделочные покрытия — 30%;
- внутренние сантехнические и электротехнические устройства — 50%;
- прочие — 25%.

Решение:

1. Определим удельные веса конструктивных элементов в соответствии со сб. № 28 УПВС.

2. Результаты оценки физического износа элементов и систем, а также определения их удельного веса по восстановительной стоимости:

Наименование элементов здания	Удельные веса	Износ, %	Физический из-
-------------------------------	---------------	----------	----------------

	конструктивных элементов, %		нос (удельный вес х процент износа)
Фундаменты	4	10	40
Стены	43	15	645
Перекрытия	11	20	220
Кровля	7	10	70
Полы	11	35	385
Окна	6	40	240
Отделочные покрытия	5	30	150
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	10	50	500
Прочие	3	25	75
Итого:	100	х	2325

Таким образом, физический износ здания составляет 23,25% (2325:100).

Задания

Задача 1. Определить накопленный износ объекта недвижимости (коттеджа), если известны следующие сведения об объектах-аналогах:

Элементы сравнения, тыс. руб.	Объект-аналог		
	1	2	3
1.Цена продажи	200	150	350
2.Стоимость земельного участка	50	30	100
3.Настоящая цена сооружения	150	120	250
4.Стоимость нового строительства на дату оценки	220	180	360

Задача 2. Определить физический износ жилого здания, если известно, что при его обследовании выявлен физический износ всех конструктивных элементов:

фундаменты — 10%;

стены — 15%;

перекрытия — 20%;

кровля — 10%;

полы — 35%;

окна — 40%;

отделочные покрытия — 30%;

внутренние сантехнические и электротехнические устройства — 50%;

прочие — 25%.

Задача 3. Определить физический износ жилого здания, если известно, что восстановительная стоимость конструктивных элементов и объективно необходимые затраты на их ремонт составляют соответственно: фундаменты — 3 200 тыс. руб., 640 тыс. руб.; стены — 4 000 тыс. руб., 1 200 тыс. руб.; перекрытия — 800 тыс. руб., 160 тыс. руб.; прочие — 8 000 тыс. руб., 2 800 тыс. руб.

Задача 4. Определить физический износ жилого здания, если известно, что восстановительная стоимость, действительный возраст и общая физическая жизнь его конструктивных элементов составляют соответственно: фундаменты — 1 200 тыс. руб., 10 лет, 15 лет; стены — 400 тыс. руб., 5 лет, 10 лет; перекрытия — 300 тыс. руб., 6 лет, 15 лет; прочие — 900 тыс. руб., 1 год, 10 лет.

Задача 5. Определить исправимый функциональный износ офисного здания, если известно что:

-современные стандарты требуют установки в здании кондиционера, стоимость установки которого в существующем здании составляет 150 тыс. руб., а стоимость установки в этом же здании при его строительстве — 110 тыс. руб.;

-установленная в здании электроарматура не соответствует современным рыночным стандартам, при этом стоимость существующей электроарматуры, включенной в восстановительную стоимость, составляет 350 тыс. руб., физический износ существующей электроарматуры — 200 тыс. руб., стоимость демонтажа существующей электроарматуры — 100 тыс. руб., стоимость возврата материалов — 10 тыс. руб., стоимость монтажа новой электроарматуры — 190 тыс. руб.;

-в здании имеется складское помещение и анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что в настоящее время данную площадь целесообразно использовать как офисную, при этом текущая восстановительная стоимость складской площади составляет 800 тыс. руб., физический износ — 50 тыс. руб., стоимость ликвидации склада — 80 тыс. руб.

Задача 6. Определить неисправимый функциональный износ офисного здания, если известно что:

-при определении стоимости нового строительства для рассматриваемого здания не учитывалась установка системы пожаротушения (так как в существующем здании ее нет), при этом предполагается, что чистая потеря дохода, вызванная отсутствием установки, составляет 20 тыс. руб., норма капитализации для зданий — 10%, а стоимость устройства системы пожаротушения при строительстве нового здания — 150 тыс. руб.;

-оцениваемое здание имеет большую высоту этажа, которая с точки зрения рынка на дату оценки является избыточной, при этом текущая восстановительная стоимость существующего здания 174 900 тыс. руб., а текущая восстановительная стоимость точно такого же здания, имеющего нормальную, с точки зрения рынка, высоту этажа, 172 900 тыс. руб., физический износ определен на уровне 40%, ежегодно владелец несет дополнительные издержки, связанные с большой высотой этажа (отопление, освещение и т. д.), в размере 500 тыс. руб., существующий коэффициент капитализации для зданий составляет 10%.

Задача 7. Определить внешний (экономический) износ склада, находящегося вдалеке от вещевого рынка, если известно что: цена продажи объекта-аналога, находящегося вдалеке от вещевого рынка — 600 тыс. руб.; цена продажи объекта-аналога, находящегося вблизи от вещевого рынка — 450 тыс. руб.; разница в физических и других различиях объектов-аналогов составляет 60 тыс. руб.

Задача 8. Оцените рыночную стоимость индивидуального жилого дома, если известны следующие данные:

- стоимость воспроизводства дома площадью 2 500 кв. м., включая прямые и косвенные затраты, руб./кв. м. _____ 50;
- стоимость воспроизводства гаража площадью 300 кв. м., руб./кв. м. _____ 20;
- стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворе, руб. _____ 13 000;
- общий устранимый физический износ, руб. _____ 10 000;
- общий неустраняемый физический износ, руб. _____ 6 000;
- общее устранимое функциональное устранение (замена устаревшего оборудования ванных комнат) _____ 7 000;

- стоимость земельного участка, полученная методом, сравнения продаж, руб. _____ 45 000.

Практическое занятие 7

Задачи на определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации дохода

Продолжительность проведения – 2 часа

Цели и задачи практического занятия:

Цель: закрепление теоретических знаний по теме «Доходный подход и его методы», усвоение методики расчета стоимости недвижимости методом прямой капитализации дохода.

Задачи:

- изучить более глубоко понятия доход от собственного капитала, чистый операционный доход;

- изучить методику определения стоимости объекта недвижимости с использованием техники дисконтирования.

В процессе выполнения практического задания у обучающихся должны быть сформированы общие компетенции (ОК):

- ОК01.Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам; ОК02.Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности; ОК04. Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде; ОК05.Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста; ОК09.Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках;

- подготовка к освоению профессиональной компетенции: ПК3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение: методические рекомендации по выполнению практического задания.

Литература, информационное обеспечение:

- 1.Гражданский кодекс РФ.
- 2.Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
- 3.ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- 4.Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России.
- 5.Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2020.
- 6.Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
7. <http://www.consultant.ru>

Порядок выполнения практического задания:

1. Организационный момент. Преподаватель приветствует обучающихся, отмечает отсутствующих по рапорту. Объявляет тему практического занятия, цели, задачи, этапы.

2. Подготовка к выполнению практического задания включает повторение теоретического материала. Обучающимся необходимо дать ответы на тест.

3. Преподаватель знакомит обучающихся с правилами выполнения практических занятий.

4. Обучающиеся изучают методические указания, в которых представлена характеристика основных понятий и порядок расчета стоимости объектов недвижимости методом прямой капитализации дохода, знакомятся с примерами решения задач и приступают к выполнению задания.

5. Обучающиеся заполняют отчет по выполненному практическому заданию.

6. Обучающиеся отвечают на вопросы преподавателя и делают выводы по практическому занятию.

Контрольные вопросы:

1. Раскройте понятие капитализация дохода.

2. Опишите методику определения стоимости объекта оценки доходным подходом на основе метода капитализации дохода.

3. Что такое чистый операционный доход?

4. Что относится к постоянным расходам?

5. Последовательность расчета чистого операционного дохода.

Методические указания

Под капитализацией дохода понимается получение текущей стоимости будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Капитализированный доход от недвижимости и есть оценка ее текущей стоимости.

Базовыми понятиями в методах капитализации являются понятия чистого операционного дохода (NOI) и ставки капитализации (R).

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = NOI/R$$

Если в проведенном анализе стоимости используется доход за один год (или среднегодовой доход), то такой метод оценки называется методом прямой капитализации, а если в анализе используется поток будущих доходов (рентные платежи по годам за вычетом эксплуатационных расходов и выручка от продажи в конце периода владения) со своими ставками капитализации, то такой метод носит название метода дисконтирования денежных потоков.

Чистый операционный доход (NOI). Понятие чистого операционного дохода используется только в теории оценки недвижимости.

Чистый операционный доход - это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета из действительной выручки всех операционных расходов и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных отчислений.

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета NOI следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

2. Определяется эффективный валовой доход (ЭВД) посредством вычитания из ПВД предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы

3. Из прогнозируемого ЭВД вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, к которым относятся постоянные и операционные расходы, а также резервы.

Потенциальная валовая выручка (валовой доход) представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности, базирующемуся на оцениваемом объекте недвижимости. Например, если домовладелец сдает в аренду квартиру, то арендная плата является валовой выручкой от основного вида деятельности, а выручка от пользования стиральными машинами, сушилками и т.д. является дополнительной выручкой. В сумме валовая и дополнительная выручка представляют собой потенциальную валовую выручку. Причем для оценки рассчитывается валовая и дополнительная выручка за первый после даты оценки год, т.е. предполагается, что на дату оценки рассматриваемое имущество свободно от использования.

Расходы по эксплуатации объекта подразделяются на постоянные, операционные и резервы.

К постоянным расходам следует отнести расходы, которые не зависят от степени загрузки объекта недвижимости. К ним можно отнести налоги на имущество и страховые взносы.

К операционным расходам относятся издержки по эксплуатации объекта, предоставлению услуг пользователю и поддержанию потока доходов. В состав эксплуатационных расходов объекта недвижимости входят: плата за управление объектом, зарплата и премии обслуживающего персонала, социальное страхование работников, коммунальные услуги, расходы на содержание объекта (оплата услуг охранной и противопожарной служб, по обслуживанию лифта, телефона и т.д.), представительские расходы, расходы на рекламу, банковские услуги, а также транспортные расходы.

К резервам относятся издержки на покупку (замену) для объекта недвижимости кухонного оборудования, мебели, посуды и других принадлежностей.

Следует отметить, что расходы на капитальный и текущий ремонт оцениваемого объекта не включаются в данный перечень расходов – они переносятся в состав амортизационных отчислений.

Особое внимание следует уделить статьям других фиксированных расходов, не включенных в состав эксплуатационных расходов и резервов. Это затраты на обслуживание долгов, например проценты за кредит и проценты по страхованию кредитов, амортизационные отчисления, налог на прибыль и другие налоги, а также вознаграждение управляющим.

Следует также сказать, что часть таких затрат, например амортизационные отчисления, входит в состав себестоимости производства; часть, например вознаграждение управляющему, покрывается за счет прибыли, а некоторые издержки, например затраты на покрытие долгов, возмещаются частично из прибыли, частично за счет себестоимости производства. Все фиксированные эксплуатационные расходы и резервы входят в состав себестоимости производства.

Наиболее сложным вопросом оценки доходной недвижимости является определение ставки капитализации. Простейшим способом определения ставки капитализации является получение ее с помощью собранных на рынке данных. Ставка капитализации равна:

$$V = NOI / R ,$$

где NOI - чистый операционный доход

V - стоимость недвижимости

R - ставка капитализации

Ставка капитализации, определенная таким способом, называется общей ставкой капитализации. Для ее определения необходимо иметь рыночные данные по продажам аналогичных объектов недвижимости. При этом по каждому объекту необходимо получить значения NOI (чистого операционного дохода) как если бы эти объекты оценивались вновь.

Получение таких данных сильно осложнено в условиях становления рынка, но при этом данный метод является наиболее точным и чаще всего применяется в условиях рыночных отношений.

Метод связанных инвестиций.

В теории оценки выделяется много других методов определения коэффициента капитализации, основанных на методах инвестиционной группы и ипотечно-инвестиционного анализа.

Мировая практика исходит из того, что почти все сделки с недвижимостью совершаются с привлечением ипотечных кредитов, то есть используется финансовый левелердж (рычаг).

Кредиты для финансирования сделок с недвижимостью привлекаются в силу ряда причин, среди которых можно выделить следующие:

1. Стоимость недвижимости высока, и лишь немногие покупатели располагают достаточной суммой для ее приобретения.
2. Те, кто обладает достаточными средствами, стремятся уменьшить риск вложений капитала, то есть стремятся диверсифицировать свои инвестиции.
3. Использование кредитов позволяет инвестору контролировать большие объемы собственности, приносящей доход.
4. Экономия за счет сокращения налогов (в большинстве стран проценты по кредитам не облагаются налогом).

Следовательно, инвестиции в недвижимость в большинстве случаев состоят из двух составляющих: ипотечный кредит и собственный капитал. При этом ставка капитализации должна удовлетворять рыночным требованиям дохода на обе эти части инвестиций с учетом риска вложений капитала в недвижимость. В противном случае эти инвестиции в виде собственных средств и кредиты будут вложены в другой более доходный проект.

Таким образом, ставка капитализации разделяется на две составляющие: Ипотечная постоянная и ставка капитализации на собственный капитал.

Ипотечная постоянная (R_i) представляет собой отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга к основной сумме ипотечной ссуды.

Ставка капитализации на собственный капитал (R_s) - это отношение денежных поступлений до вычета налогов к сумме вложенных собственных средств. Это понятие следует отличать от нормы прибыли инвестора, так как ставка капитализации на собственный капитал, кроме нормы прибыли, включает еще возврат вложенного капитала.

В большинстве стран с развитым рынком недвижимости ставка капитализации на собственный капитал является основным инвестиционным критерием. Она определяется на основе анализа сопоставимых продаж и зависит от мнения оценщика. Когда известны ипотечная постоянная и ставка капитализации на собственный капитал, то общую ставку можно получить с помощью метода инвестиционной группы, или методы связанных инвестиций.

$$R = M * R_i + (1 - M) * R_s ,$$

где M – отношение величины кредита к стоимости недвижимости.

Метод инвестиционной группы может быть применен для определения ставки капитализации и при разделении инвестиций на землю и здания, при условии, что можно получить ставки капитализации для каждого из компонентов. В этом случае формула для расчета принимает вид:

$$R = L * R_L + B * R_b,$$

где R – ставка капитализации для связанных инвестиций;

L – стоимость земли в долях от общей стоимости недвижимости;

R_L – ставка капитализации для земли;

B – стоимость здания в долях от общей стоимости недвижимости;

R_b – ставка капитализации для здания.

Метод капитализации доходов. В методе прямой капитализации определение стоимости производится путем одного математического действия, при котором используется единая ставка капитализации дохода за 1 год (или среднегодовая ставка за несколько лет). На практике часто бывает так, что денежные потоки от владения недвижимостью являются неравномерными и ставки капитализации их также могут быть различные. В этом случае для определения текущей стоимости необходимо дисконтировать каждый денежный поток. Такой подход носит название «метод капитализации дохода» или «метод дисконтирования денежных потоков».

Метод капитализации дохода представляет собой способ конвертации будущих выгод от владения недвижимостью в ее текущую стоимость. Эти выгоды состоят из двух частей:

1-я - периодические денежные потоки от эксплуатации недвижимости (NOI) и дополнительные чистые денежные потоки без амортизации и подоходного налога.

2-я - денежный поток от продажи недвижимости в конце периода владения за вычетом издержек от оформления сделки.

Определяющим шагом в методе капитализации дохода является выбор соответствующих ставок капитализации. Этот процесс должен проводиться оценщиком на основе детального исследования рынка. При этом следует иметь в виду такие моменты:

1. Точные значения ставки капитализации и дохода от объекта можно получить только после его продажи. Задача же оценщика состоит в том, чтобы прогнозировать эти показатели до или в период владения недвижимостью.

2. При проведении анализа могут быть использованы данные по сопоставимым продажам. Однако следует иметь в виду, что эти данные отражают прошлые ожидания от владения недвижимостью, а не ожидаемые в прогнозируемый период.

3. При проведении анализа оценщик должен учитывать возможность вложения капитала в альтернативные инструменты финансового рынка и, следовательно, тенденции и динамику их развития в прогнозный период.

4. Ставки капитализации учитывают ожидаемые риски вложения капитала в недвижимость. Различные денежные потоки от нее могут иметь различные риски и, следовательно, различные ставки капитализации.

5. В процессе анализа оценщик должен получить определенный диапазон значений ставок капитализации для оцениваемого объекта, который находится в границах сопоставимых продаж.

6. Окончательный выбор ставок дохода целиком зависит от мнения оценщика, основанного на его опыте и проведенном анализе.

Тесты для самоконтроля
Укажите верный вариант ответа

1. Основными источниками доходов являются:
 - а) арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
 - б) часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности;
 - в) прочие виды доходов от эксплуатации объекта;
 - г) верны ответы а и б;
 - д) верны ответы а, б и в.
2. Потенциальный валовой доход — это:
 - а) доход, приносимый от аренды объекта бизнеса при 100%-ной загрузке его площадей, сдаваемых в аренду;
 - б) доход, приносимый от аренды объекта бизнеса при загрузке площадей, степень которой устанавливает собственник;
 - в) доход до вычета эксплуатационных расходов;
 - г) верны ответы а и в;
 - д) верны ответы б и в.
3. Действительный валовой доход — это доход, приносимый объектом бизнеса в результате сдачи в аренду:
 - а) при фактической загрузке объекта;
 - б) плановой загрузке объекта;
 - в) 100%-ной загрузке объекта до вычета эксплуатационных затрат и потерь от арендной платы.
4. Действительный валовой доход может быть:
 - а) равен потенциальному доходу;
 - б) меньше потенциального дохода;
 - в) больше потенциального дохода.
5. Для оценки доходов от объекта бизнеса при условии, что будущие доходы будут стабильными, используется:
 - а) метод прямой капитализации доходов;
 - б) метод капитализации по норме отдачи;
 - в) нет правильного ответа.
6. Метод капитализации по норме отдачи применяется в случае, если:
 - а) будущие доходы объекта недвижимости будут стабильными в каждый анализируемый период времени;
 - б) будущие доходы объекта недвижимости будут отличаться от доходов в период предыстории и будут нестабильны по годам прогнозного периода;
 - в) верны ответы а и б.
7. Если в стоимости объекта бизнеса известна доля земли и ее цена, то для расчета ставки капитализации используют метод:
 - а) остатка;
 - б) коэффициента действительного валового дохода;
 - в) кумулятивный;
 - г) нет правильного ответа.

Примеры решения задач

Пример 1. В здании общей площадью 9 000 кв. м., подлежащих аренде, из которых 180 кв. м свободны, а остальные сданы в аренду за 15 тыс. д.е. за 1 кв. м в год. Операционные расходы составляют 30% потенциального валового дохода (ПВД). Требуется определить чистый операционный доход (ЧОД).

Решение:

1. ПВД=общая площадь*арендная ставка=9000*15=135 000 д.е.
 2. Операц. расходы= ПВД *30%=135 000*0,3= 40 500 д.е.
 3. Арендуемая площадь = общая площадь - свободные площади=9000-180=8820 д. е.
 4. ДВД= Арендуемая площадь * арендная ставка =8820*15=132 300 д.е.
 5. ЧОД= ДВД - операц. расходы= 132 300 – 40 500=91800 д.е.
- Ответ: ЧОД= 91 800 д.е.

Пример 2. В здании общей площадью 10 000 кв. м, подлежащих аренде, из которых 400 кв. м свободны, а остальные сданы в аренду за 12 000 д.е. за кв. м в год, коэффициент операционных расходов составляет 45% ПВД. Каковы будут величины ПВД, ДВД, ЧОД?

Решение:

1. ПВД = общая площадь*арендная ставка =10 000 м² * 12 000 д.е./ м²= 120 000 000 д.е.;
 2. Потери: 400 м² * 12 000 д.е./м = 4 800 000 млн. руб.;
 3. ДВД (величина действительного валового дохода) = ПВД – Потери = 120 000 000 – 4 800 000 = 115 200 000 д.е.;
 4. ОР (операционные расходы) = ПВД *45%= 120 000 000*0,45 = 54 000 000 д.е.;
 5. ЧОД = ДВД - Операционные расходы= 115 200 000 – 54 000 000=61 200 000 д.е.
- Ответ: ПВД =120 000 000 д.е.; ДВД = 115 200 000 д.е.; ЧОД = 61 200 000 д.е.

Задачи для самостоятельного решения

Задача 1. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

Задача 2. Определите рыночную стоимость здания, если потенциальный валовой доход составляет 100 000 руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб./кв.м. в год, площадь здания –100 кв.м., а рыночная ставка капитализации составляет 10%.

Задача 3. Определите рыночную ставку капитализации для офисного здания, если приносимый им чистый операционный доход составляет 5 млн рублей, цена продажи 50 млн рублей, а брокерская комиссия за продажу 5% от цены сделки. Результат округлить до сотых долей процента.

Задача 4. Рыночная стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3 млн руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возврата капитала определяется по методу Ринга. Ставка дисконтирования составляет 18%. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Определите рыночную стоимость земельного участка.

Задача 5. Рассчитать коэффициент капитализации для объекта недвижимости. Срок жизни здания -80 лет. Дата ввода объекта –октябрь 1987 г., дата оценки -октябрь 2023 г. Возврат инвестиций осуществляется по методу Хоскольда. Требуемая норма доходности инвестиций –12%, в том числе безрисковая ставка –6%. Эффективный возраст соответствует хронологическому возрасту. Результат округлить до сотых долей процента.

Задача 6. Рассчитайте чистый операционный доход многоквартирного жилого дома, при сдаче в аренду:

- двух 2-комнатных квартир без кондиционера в размере 7 000 руб. в месяц;
- пяти 2-комнатных квартир с кондиционерами в размере 8 000 руб. в месяц;

- шести 3 -комнатных квартир с двумя ванными комнатами в размере 15 000 руб. в месяц;
- семи 3 - комнатных квартир с одной ванной комнатой в размере 13 000 руб. в месяц;
- плата за пользование стиральными машинами 1 100 руб./мес.

Показатели	Значение
1 . Доход от двух 2-комнатных квартир без кондиционера	
2. Доход от сдачи в аренду пяти 2-комнатных квартир с кондиционерами	
3. Доход от сдачи в аренду шести 3 -комнатных квартир с двумя ванными комнатами	
4. Доход от сдачи в аренду семи 3 -комнатных квартир с одной ванной комнатой	
5 . Плата за пользование стиральными машинами	
6. Потенциальный валовой доход	
7. Недополучение дохода от неритмичной загрузки, смены арендаторов, неплательщиков (2% от всех видов доходов)	
8. Эффективный валовой доход	
9. Постоянные расходы, годовые в том числе:	
- страхование имущества;	1 500
- налог на имущество;	3 900
- земельный налог	2 100
10. Эксплуатационные расходы, годовые в том числе:	
- коммунальные услуги;	25 000
- уборка и вывоз мусора;	8 600
- заработная плата служащих с начислениями;	450 000
- стрижка газонов;	6 000
- оплата управленческих услуг;	50 000
- содержание и ремонт;	150 000
- уборка и вывоз снега	10 000
11. Резервирование средств, годовое в том числе:	
- ковровые покрытия;	26 000
- кровля;	150 000
- кухонное оборудование	15 000
12. Прогнозируемый чистый операционный доход	

Задача 7*. Разрабатывается проект развития земельного участка. Определить наилучший и наиболее эффективный вариант использования участка из следующих, разрешенных градостроительным регламентом: деловой центр, торговый центр, жилой комплекс. Физические характеристики участка позволяют воспроизвести все варианты. Проведенные аналитиками исследования позволили установить базовые показатели вариантов.

Показатель	Деловой центр	Торговый центр	Жилой комплекс
Стоимость строительства улучше-	577 000	721 500	450 000

ний, руб.			
Потенциальный валовой доход, руб.	150 000	250 000	100 000
Поправки на неполное заполнение и потери при сборе арендной платы, руб.	20 000	25 000	5 000
Прочий доход, руб.	5 000	10 000	3 000
Операционные расходы, руб.	50 000	120 000	30 000
Резерв на замещение, руб.	5 000	10 000	3 000
Ставка капитализации для улучшений, %	13	14	13.2
Ставка капитализации для земли, %	12	12	12

Ход выполнения задания:

1. Расчеты представьте ниже.

Показатель	Деловой центр	Торговый центр	Жилой комплекс
Чистый операционный доход единого объекта недвижимости, руб.			
Чистый операционный доход, относимый на улучшения, руб.			
Чистый операционный доход, относимый на земельный участок, руб.			
Стоимость земельного участка, руб.			

Задача 8*. Отберите вариант для наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, если имеется следующая информация.

Показатели	Офисное здание	Торговый центр	Проект по застройке жилья
1. Стоимость застройки	577000	721500	450000
2. ПВД	150000	250000	100000
3. Поправка на недоиспользование и потери при сборе платежей	20000	25000	5000
4. Прочий доход	5000	10000	3000
5. Операционные расходы	50000	120000	30000
6. Резерв на замещение	5000	10000	3000
7. Коэффициент капитализации улучшений, %	13	14	13,2
8. Коэффициент капитализации земли, %	12	12	12

Решение:

№ п/п	Показатели	Офисное здание	Торговый центр	Проект по застройке жилья
1	Стоимость застройки			
2	ПВД			

3	Поправка на недоиспользование и потери при сборе платежей			
4	Прочий доход			
5	ДВД			
6	Операционные расходы			
7	Резерв на замещение			
8	ЧОД общий			
9	Коэффициент капитализации улучшений, %			
10	Коэффициент капитализации земли, %			
11	ЧОД улучшений			
12	ЧОД земли			
13	Стоимость земельного участка			

Практическое занятие 8

Задачи на определение стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков

Продолжительность проведения – 2 часа

Цели и задачи практического занятия:

Цель: закрепление теоретических знаний по теме «Затратный подход и его методы», усвоение методики расчета стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.

Задачи:

- изучить более глубоко понятия доход от собственного капитала, чистый операционный доход;
- изучить методику определения стоимости объекта недвижимости с использованием техники дисконтирования.

В процессе выполнения практического задания у обучающихся должны быть сформированы общие компетенции (ОК):

- ОК01.Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам; ОК02.Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности; ОК04. Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде; ОК05.Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста; ОК09.Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках;

- подготовка к освоению профессиональной компетенции: ПК3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», методические рекомендации по выполнению практического задания.

Литература, информационное обеспечение:

- 1.Гражданский кодекс РФ.

2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв. Минэкономразвития России.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2020.
6. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
7. <http://www.consultant.ru>

Порядок выполнения практического занятия:

1. Организационный момент. Преподаватель приветствует обучающихся, отмечает отсутствующих по рапорту. Объявляет тему практического занятия, цели, задачи, этапы.
2. Подготовка к выполнению практического задания включает повторение теоретического материала. Обучающимся необходимо дать ответы на тест.
3. Преподаватель знакомит обучающихся с правилами выполнения практических занятий.
4. Обучающиеся изучают методические указания, по расчету стоимости объектов используя метод дисконтирования денежных потоков, знакомятся с примерами решения задач и приступают к выполнению задания.
5. Обучающиеся заполняют отчет по выполненному практическому заданию.
6. Обучающиеся отвечают на вопросы преподавателя и делают выводы по практическому занятию.

Контрольные вопросы:

1. Что представляет собой метод дисконтированных денежных потоков?
2. Каким образом метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить стоимость недвижимости?
3. Представьте алгоритм расчета метода дисконтирования денежных потоков.

Методические указания

Метод дисконтированных денежных потоков – наиболее универсальный метод, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. Денежные потоки могут произвольно изменяться, неравномерно поступать и отличаться высоким уровнем риска. Это связано со спецификой такого понятия, как недвижимое имущество. Недвижимое имущество приобретает инвестором в основном из-за определенных выгод в будущем. Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность с позиций того, как денежное выражение этих будущих преимуществ соотносится с ценой, по которой объект может быть приобретен.

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

Алгоритм расчета метода ДДП.

1. Определение прогнозного периода.
2. Прогнозирование величин денежных потоков от объекта недвижимости для каждого прогнозного года.
3. Расчет стоимости реверсии.
4. Определение ставки дисконтирования.

5. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП.

Примеры решения задач

Пример 1. Определить изменение ставки капитализации для объекта недвижимости в зависимости от изменения ставки дохода на инвестиции от 20% до 25%, если срок полезной жизни объекта недвижимости 10 лет.

Решение.

Годовая норма возмещения капитала

$$СТ_{\text{возм.}}(10\text{лет})=100/10=10\%;$$

Ежегодно будет возвращаться 10% первоначальных инвестиций. Ставка капитализации

$$СТ_{\text{к}} = СТ_{\text{ин}} + СТ_{\text{возм}}$$

$$СТ_{\text{к}}(20\%)=20+10=30\%,$$

$$СТ_{\text{к}}(25\%)=25+10=35\%.$$

Пример 2. Определить изменение общей ставки капитализации объекта недвижимости при изменении срока полезной жизни объекта от 4 до 5 лет и ставке дохода на инвестиции 15%

Решение.

При заданном значении будет изменяться значение ставки капитализации фонда возмещения:

$$СТ_{\text{возм}}=СТ_{\text{ин}}/[(1+СТ_{\text{ин}}) - 1]$$

$$СТ_{\text{возм}}(4\text{ года})=0,15/(1,154-1)=0,2003$$

$$СТ_{\text{возм}}(5\text{ лет})=0,15/1,155-1=0,1483$$

Увеличение срока полезной жизни объекта привело к снижению ставки фонда возмещения на 0,052 (0,1483-0,2003) или на 14,84%.

Значение общей ставки капитализации:

$$СТ_{\text{к}}(4\text{ года})=0,15+0,2003=0,3503$$

$$СТ_{\text{к}}(5\text{ лет})=0,15+0,1483=0,2983$$

Изменение ставки капитализации

$$\Delta СТ_{\text{к}}=0,2983-0,3503=-0,052;$$

$$Т_{\text{пр}}=0,052/0,3503 \times 100=-14,84\%,$$

С увеличением срока жизни на 1 год ставка капитализации снизилась на 14,84%.

Тесты для самоконтроля

Укажите верный вариант ответа

1. В каком случае используется метод прямой капитализации:

а) поток будущего дохода, полученного от использования объекта недвижимости, стабилен;

б) имеются неравные потоки доходов, полученных от использования объекта недвижимости, и расходов, связанных с использованием объекта недвижимости.

2. Для того чтобы определить стоимость объекта по методу прямой капитализации, необходимо:

а) определить чистый доход от использования объекта;

б) рассчитать коэффициент капитализации.

3. Какая характеристика объекта недвижимости служит основанием для использования доходного подхода:

а) конкурентоспособность;

б) износ;

в) престижность;

- г) чистый доход, полученный от использования недвижимости.
4. Коэффициент капитализации учитывает:
- а) чистую прибыль от эксплуатации оцениваемого объекта;
 - б) возмещение капитала;
 - в) затраты, связанные с эксплуатацией недвижимости.
5. Как называется метод определения ставки капитализации, основанный на анализе рыночных данных о стоимости объекта и чистых доходов от эксплуатации:
- а) кумулятивный метод;
 - б) метод Элвуда;
 - в) метод связанных инвестиций;
 - г) метод прямой капитализации.
6. При расчете коэффициента капитализации суммарным методом процентная ставка включает:
- а) безрисковую ставку дохода;
 - б) ставку за дополнительный риск;
 - в) премию за ликвидность;
 - г) процентные доходы по управлению.
7. К каким объектам недвижимости применяют метод дисконтирования:
- а) приносящей доход;
 - б) имеющей неравные потоки доходов и расходов;
 - в) имеющей равные (аннуитетные) потоки расходов.
8. По формуле $(1+i)^n$ определяется коэффициент:
- а) наращенная;
 - б) дисконтирования;
 - в) капитализации.
9. Превращение будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость осуществляется с помощью:
- а) коэффициента капитала;
 - б) коэффициента дисконтирования;
 - в) коэффициента наращивания;
 - г) ставки дохода на собственный капитал;
 - д) безрисковой ставки.
10. Стоимость недвижимости, приведенная к настоящему моменту времени, называется:
- а) дисконтированной;
 - б) реальной;
 - в) капитализированной;
 - г) номинальной.

Задания

Задача 1. Инвестируются средства в проект сроком на 4 года. Определить ставку капитализации, если суммы процентов от инвестиций при планируемой ставке доходности 15% и если суммы, получаемые в счет возврата инвестиций, могут быть без риска инвестированы в бизнес под 5% годовых.

Задача 2. Инвестиции в недвижимость сроком полезной жизни 4 года составят 6000 тыс. руб. Структура инвестиций характеризуется соотношением заемных и собственных средств 2:3. Ежегодный денежный доход от инвестиций довыплаты налогов должен со-

ставить 1600 тыс. руб., плата за использование заемного капитала 18% годовых. Плата за использование собственного капитала 10% годовых. Ставка дохода на инвестиции 15%.

Задача 3. Текущие доходы в объект недвижимости составляют 3500 тыс. руб. в год при ставке доходности 18%. По прогнозу ожидается, что в течение последующих 6 лет стоимость объекта может возрасти при оптимистичном развитии экономических событий на 48%, наиболее вероятном развитии — на 32%, а при пессимистическом прогнозе — на 10%. Определить коэффициент капитализации, текущую стоимость объекта оценки и стоимость перепродажи через 6 лет, учитывая, что вероятность оптимистического прогноза 20%, пессимистического — 30%.

Задача 4*. Используя метод чувствительности, оценить, как изменится коэффициент капитализации при вложении средств в инвестиционный проект при выполнении следующих условий:

- 1) доля собственного капитала в инвестиционном проекте 60%, заемного — 40%;
- 2) ставка по заемному капиталу составит 21%;
- 3) наиболее вероятная ставка капитализации собственного капитала 28%;

Ожидаемые изменения:

- 1) ставка капитализации собственного капитала может быть увеличена в 1,14 раза;
- 2) ставка капитализации собственного капитала может быть уменьшена на 4%.

Задача 5*. Инвестор решает приобрести объект недвижимости за 8000 тыс. руб. с целью получения арендных платежей в конце каждого года в течение 5 лет. Прогнозируемая сумма арендной платы в первый год составляет 1200 тыс. руб., а в каждый последующий будет увеличиваться в среднем на 15%. Инвестор считает, что к концу срока аренды объект недвижимости будет стоить 9000 тыс. руб. Определить текущую стоимость объекта недвижимости, если ставка дисконтирования 18%. Рассчитать текущую стоимость объекта недвижимости, учитывая, что осуществлялось дисконтирование по наиболее вероятной ставке 18%. Возможна оптимистичная ставка 12% и продажа объекта недвижимости после этого за 11000 тыс. руб., а при пессимистической ставке 25% возможна продажа объекта оценки лишь за 7500 тыс. руб.

Практическое занятие 9

Выведение итоговой величины стоимости

Продолжительность проведения – 2 часа

Цели и задачи практического занятия:

Цель: закрепление теоретических знаний по теме «Методы определения итоговой величины стоимости объектов оценки», усвоение порядка выведения итоговой стоимости объектов недвижимости.

Задачи:

- изучить методику ранжирования критериев оценки для определения стоимости объекта недвижимости;
- научиться производить расчеты на основе методики ранжирования оценки критериев для определения стоимости объекта недвижимости.

В процессе выполнения практического задания у обучающихся должны быть сформированы общие компетенции (ОК):

- ОК01. Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам; ОК02. Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности; ОК04. Эффективно взаимодействовать и работать

в коллективе и команде; ОК05. Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста; ОК09. Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках;

- подготовка к освоению профессиональной компетенции: ПК3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», методические рекомендации по выполнению практического задания.

Литература, информационное обеспечение:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв. Минэкономразвития России.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2020.
6. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
7. <http://www.consultant.ru>

Порядок выполнения практического занятия:

1. Организационный момент. Преподаватель приветствует обучающихся, отмечает отсутствующих по рапорту. Объявляет тему практического занятия, цели, задачи, этапы.
2. Подготовка к выполнению практического задания включает повторение теоретического материала. Обучающимся необходимо дать ответы на следующие вопросы:
 - а) В чем сущность согласования результатов оценки. Какие методы согласования существуют в практике оценочной деятельности?
 - б) Почему при применении различных подходов к одному объекту оценки стоимостные результаты различны?
 - в) При каких условиях результаты оценки, проведенные различными подходами, могут быть одинаковыми?
 - г) Какова цель проведения процедуры по согласованию результатов оценки?
 - д) Как можно назвать наиболее вероятную величину стоимости объекта оценки, полученную как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки, представленную в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости?
3. Преподаватель знакомит обучающихся с правилами выполнения практических занятий.
4. Обучающиеся изучают методические указания и приступают к выполнению задания.
5. Обучающиеся заполняют отчет по выполненному практическому заданию.
6. Обучающиеся отвечают на вопросы преподавателя и делают выводы по практическому занятию.

Контрольные вопросы:

1. Что собой представляют весовые коэффициенты (или коэффициенты доверия)?

2. Охарактеризуйте реализацию метода логического анализа с целью выполнения процедуры согласования результатов оценки различными подходами?

3. Какой принцип лежит в основе согласования оценочных результатов методом анализа иерархий?

4. Может ли оценщик при реализации метода «согласования по критериям» установить большее число критериев? Если «да», то какие изменения необходимо отразить в результирующей таблице? Если «нет», то почему?

Методические указания

Заключительным этапом определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов (закрепленных международными и российскими стандартами оценочной деятельности) в отношении одного объекта в рамках одного процесса (задания на оценку).

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты (иногда разница в расчете рыночной цены достигает до 50 %). Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой стоимости объекта оценки путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – это наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины, либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из использованных в результате оценки подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C_{итог.} = C_{СП} \times k_1 + C_{ЗП} \times k_2 + C_{ДП} \times k_3,$$

где $C_{итог.}$ – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{СП}$ – стоимость определенная сравнительным подходом;

$C_{ЗП}$ – стоимость определенная затратным подходом;

$C_{ДП}$ – стоимость определенная доходным подходом;

k_1, k_2, k_3 – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении весовых коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k_1 + k_2 + k_3 = 1.$$

Весовые коэффициенты для согласования полученных результатов в итоговую стоимость округляются с точностью до 10 % (реже до 5 %). Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у заказчика отчета ошибочное представление о точности полученного результата.

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода, на округленный вес подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- полноту и достоверность информации;
- соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятностная цена оцениваемого объекта собственности.

В числе множества методов определения весовых коэффициентов и согласования полученных результатов можно назвать следующие:

- метод логического анализа;
- метод анализа иерархий;
- метод согласования по критериям и др.

Метод логического анализа заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки экспертно, на основе логического анализа, проводимого оценщиком, с учетом всех значимых параметров. Этот метод наиболее распространен в оценочной практике.

Метод анализа иерархий разработан в начале 70-х годов XX в. американским математиком Томасом Саати как процедура поддержки принятия решений, которую он назвал «Analytic hierarchy process». Авторы русского издания перевели это название как «Метод анализа иерархий».

Этот метод относится к классу критериальных и активно применяется в настоящее время, в том числе и в оценочной деятельности. В основе метода лежит иерархическая процедура оценки альтернатив. Представим ее следующим образом:

- уровень 0: цель – оценить вес подхода к оценке;
- уровень 1: критерии – надежность получаемых результатов; соответствие целям оценки;
- уровень 2: критерии – надежность, обусловленная достоверностью информации; надежность, обусловленная обширностью информации.

Количество уровней может быть не ограничено. Однако при этом необходимо выполнение следующего условия: каждый уровень должен раскрываться последующим за ним уровнем. Так, например, критерий 1-го уровня «надежность получаемых результатов» можно раскрыть уровнем 2, а уровень 2 должен быть раскрыт уровнем 3 и т.д. На практике чаще ограничиваются первым уровнем. Следующим этапом реализации метода анализа иерархий становится получение оценки каждой альтернативы по каждому критерию.

Метод «согласования по критериям». Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, выбранные на усмотрение оценщика, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

1) строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (критериев больше, следовательно, и баллов больше);

2) определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;

3) по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода, процентах;

4) расчетные веса подходов округляются с точностью до 10 %, реже – 5 %.

Задания

Задача 1. Имеется следующая информация об объектах:

Объект оценки	Одноэтажный индивидуальный жилой дом
Адрес	ул. Лесная, 22
Размер кв. м	200
Гараж	металлический
Качество строительства	выше среднего
Объект оценки	Одноэтажный индивидуальный жилой дом
Размер участка кв. м	800
Крыша	черепица
Подвал	нет
Камин	есть
Состояние	среднее
Цена за кв. м 200 000 руб.	
Сопоставимые объекты продаж:	
Продажа 1	
Объект	Одноэтажный индивидуальный жилой дом
Адрес	ул. Лесная, 28
Переданные права	полная собственность
Финансирование	обычное рыночное
Дата продажи	15 месяцев назад
Размер кв.м	220
Гараж	металлический
Качество строительства	среднее
Размер участка кв.м	700
Крыша	черепица
Подвал	нет
Камин	нет
Состояние	среднее
Цена за кв. м 180 000 руб.	
Продажа 2	
Объект	Одноэтажный индивидуальный жилой дом
Адрес	ул. Полевая, 80
Переданные права	полная собственность
Финансирование	обычное рыночное
Дата продажи	12 месяцев назад
Размер кв.м	170
Гараж	стоянка
Качество строительства	выше среднего
Размер участка кв. м	1 000
Крыша	металлическая

Подвал	нет
Камин	есть
Состояние	выше среднего
Цена за кв. м 190 000 руб. Продажа 3	
Объект	Одноэтажный индивидуальный жилой дом
Адрес	ул. Лесная, 25
Переданные права	полная собственность
Объект оценки	Одноэтажный индивидуальный жилой дом
Финансирование	обычное рыночное
Дата продажи	1 неделя назад
Размер кв. м	210
Гараж	металлический
Качество строительства	хорошее
Размер участка кв.м	800
Крыша	черепица
Подвал	есть
Камин	есть
Состояние	среднее

Используя методику определения ранжирования критериев оценки определить стоимость недвижимости.

Задача 2. Определить рыночную стоимость объекта по исходным данным представленным в таблицах.

Таблица - Определение удельного веса подходов к оценке

Показатель	Доходный подход	Затратный подход
1. Достоверность информации	60%	40%
2. Полнота информации	50%	50%
3. Способность учитывать действие продавца и покупателя	60%	40%
4. Способность учитывать конъюнктуру рынка	80%	20%
5. Способность учитывать местоположение объекта, размер, экономию.	90%	10%
6. Допущения, принятые в расчетах	45%	55%
Итого:		

Таблица 2 - Определение весовых коэффициентов для согласования результатов

Критерии ранжирования	Подходы			
	доходный		затратный	
ранг	балл	ранг	балл	
способность учитывать цель оценки	низкий	0	высокий	2
способность учитывать конъюнктуру рынка	низкий	0	средний	1
способность учитывать физические и экономические параметры объекта	средний	1	высокий	2
качество информации	средний	1	средний	1
Итого:				
Общая сумма баллов				
Удельный вес, в %				

Таблица - Согласование результатов оценки логическим методом

Показатели	Подходы	
	доходный	затратный

Стоимость по расчету, руб		
Весовые коэффициенты		
Стоимость исходя из весовых коэффициентов, руб		
Средневзвешенная стоимость, руб.		

Практическое занятие 10

Составление договора на оценку недвижимости

Продолжительность проведения – 2 часа

Цели и задачи практического занятия:

Цель: закрепление теоретических знаний по теме «Заключение договора, постановка задания на оценку», усвоение методики составления договора на оценку недвижимости.

Задачи:

- научиться анализировать нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность
- научиться составлять документы, являющиеся основанием для проведения оценочных работ.

В процессе выполнения практического задания у обучающихся должны быть сформированы общие компетенции (ОК):

- ОК01.Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам; ОК02.Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности; ОК04. Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде; ОК05.Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста; ОК09.Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках;

- подготовка к освоению профессиональной компетенции: ПК3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», методические рекомендации по выполнению практического задания, образцы договора.

Литература, информационное обеспечение:

- 1.Гражданский кодекс РФ.
- 2.Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
- 3.ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- 4.Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России.
- 5.Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2020.
- 6.Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
7. <http://www.consultant.ru>

Порядок выполнения практической работы:

1. Организационный момент. Преподаватель приветствует обучающихся, отмечает отсутствующих по рапорту. Объявляет тему практического занятия, цели, задачи, этапы.

2. Подготовка к выполнению практического задания включает повторение теоретического материала. Обучающимся необходимо дать ответы на тест.

3. Преподаватель знакомит обучающихся с правилами выполнения практических занятий.

4. Обучающиеся изучают:

а) методические указания;

б) знакомятся с образцами договоров на оценку;

в) приступают к выполнению задания, в котором необходимо отразить:

- название вида документа (Договор);

- дата;

- место составления или издания;

- заглавие к тексту (вид договора);

- преамбула (наименование сторон, которые заключают договор, должности, фамилии, инициалы особ, которые подписывают договор и обозначение их полномочий);

- предмет договора;

- права и обязанности сторон;

- особые условия;

- ответственность за неисполнение условий договора;

- порядок разрешения споров;

- срок действия договора;

- прочие условия;

- подписи и печати сторон.

5. Обучающиеся заполняют отчет по выполненному практическому заданию.

6. Обучающиеся отвечают на вопросы преподавателя и делают выводы по практическому занятию.

Контрольные вопросы:

1. Кто является сторонами-участниками данного договора, в лице кого они выступают и на основании чего действуют?

2. Каковы основные пункты данного договора?

3. Что является предметом договора?

4. Что является результатом выполнения работ по настоящему договору?

5. Какова цель проведения оценки?

6. Какой документ подписывают стороны после окончания выполнения работ?

7. Каковы права и обязанности сторон?

8. Какие три подхода к оценке обязан использовать оценщик?

9. На какую информацию не распространяются обязательства оценщика по сохранению конфиденциальности?

10. Каков порядок расчетов по данному договору?

11. Что является датой начала выполнения работ?

12. Какое необходимое условие принято для окончания выполнения работ?

13. За что несет ответственность заказчик и оценщик?

14. Какая ответственность установлена за нарушение сроков выполнения работ и сроков оплаты по договору?

15. Какие особые условия отражены в договоре?

16. Как могут повлиять на соблюдение условий договора форс-мажорные обстоятельства?

17. Что относится к основным реквизитам сторон?

18. Какие обязательные условия для осуществления оценочной деятельности следует отразить в договоре согласно требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»?

Методические указания

Основные требования к такому договору на оценку недвижимого имущества содержатся в ст. 10 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Такой договор заключается в простой письменной форме и должен содержать:

- цель оценки;
- описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;
- вид определяемой стоимости объекта оценки;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- дату определения стоимости объекта оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и ст. 24.6 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Тесты для самоконтроля

Укажите верный вариант ответа

1. Договор на проведение оценки должен содержать:

- а) сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку
- б) размер вознаграждения в виде процента от стоимости объекта оценки
- в) размер денежного вознаграждения за проведение оценки в виде определенной денежной суммы

г) сведения о юридическом лице, с которым заключен договор об оценке

2. Этапы проведения оценки:

а) согласование (обобщение результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

б) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

г) согласование оценщиком с заказчиком выбора подходов оценки

д) бессрочное хранение отчета об оценке

3. Договор на проведение оценки ...

а) не требует нотариального удостоверения

б) заключается в простой письменной форме

в) требует нотариального удостоверения

4. Основные требования к договору об оценке сформулированы в ...

а) ФСО № 2

б) ФСО № 1

в) ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в РФ»

г) ФСО № 3

Задания

Задание 1. На основе исходных данных составить договор на выполнение работ по определению рыночной стоимости имущества.

Исходные данные для оценки

Оцениваемый объект	Здание склада (модуля)
Месторасположение объекта	Россия, Иркутская область, п. М. Голоустное
Оцениваемые права	Право полной собственности на здание, право аренды земельного участка
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта
Назначение оценки	Консультирование Заказчика относительно возможной цены имущества для целей купли-продажи
Действительная дата оценки	3 апреля 20__ года
Собственник объекта	Комитет по управлению муниципальным имуществом (КУМИ) Иркутского района

2) дополнительная информация для выполнения задания:

-Заказчик: КУМИ Иркутского района в лице Председателя Безик Н.П.

-Оценщик: ООО «Центр оценки и экспертизы» в лице директора Камыниной Л.Н.

-Реквизиты оценщика:

Банк: ООО «Крона-Банк»

БИК: 042520840

Кор.счет: 30101810000000000840

Расч.счет: 40702810000000000040

ИНН: 3808060905

ОКПО: 53345124

ОКВЭД: 70.31.21, 70.31.22

ИНН Банка: 3807000886

Телефон: 33-85-46

- Характер текущего использования объекта: использование под ремонтно-стояночный бокс для автотранспорта
- Номер договора: 01-01
- Дата подписания договора: 30 марта 20__ года
- Время выполнения работ: 10 календарных дней с момента начала выполнения работ
- Срок сдачи работ: 11 апреля 20__ года
- Стоимость работ: по заданию.
- Величина (процент) предоплаты: предусмотреть самостоятельно (30-50%)
- Величина (процент) пени за нарушение сроков сдачи работ оценщиком и сроков оплаты работ заказчиком: предусмотреть самостоятельно (в пределах 5% за каждый день просрочки).

Практическое занятие 11

Составление задания на оценку

Продолжительность проведения – 2 часа

Цели и задачи практического занятия:

Цель: закрепление теоретических знаний по теме «Заключение договора, постановка задания на оценку», усвоение методики составления задания на оценку недвижимости.

Задачи:

- изучить требования законодательства РФ основания для осуществления оценочной деятельности, условия и порядок оформления взаимоотношений с заказчиком,
- научиться составлять документы, являющиеся основанием для проведения оценочных работ.

В процессе выполнения практического задания у обучающихся должны быть сформированы общие компетенции (ОК):

- ОК01.Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам; ОК02.Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности; ОК04. Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде; ОК05.Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста; ОК09.Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках;

- подготовка к освоению профессиональной компетенции: ПК3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», методические рекомендации по выполнению практического задания.

Литература, информационное обеспечение:

- 1.Гражданский кодекс РФ.
- 2.Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
- 3.ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- 4.Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв. Минэкономразвития России.
- 5.Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2020.

6. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.

7. <http://www.consultant.ru>

Порядок выполнения практической работы:

1. Организационный момент. Преподаватель приветствует обучающихся, отмечает отсутствующих по рапорту. Объявляет тему практического занятия, цели, задачи, этапы.
2. Подготовка к выполнению практического задания включает повторение теоретического материала. Обучающимся необходимо дать ответы на следующие вопросы:
 - а) Что представляет собой задание на оценку?
 - б) В каких случаях составляется задание на оценку?
 - в) Какие требования согласно российского законодательства предъявляются к заданию на оценку недвижимого имущества?
3. Преподаватель знакомит обучающихся с правилами выполнения практических занятий.
4. Обучающиеся:
 - а) изучают методические указания;
 - б) знакомятся с образцами задания на оценку;
 - в) приступают к выполнению задания, которое должно содержать:
 - название документа (техническое задание);
 - преамбула (наименование сторон, которые составляют задание, должности, фамилии, инициалы особ, которые составляют задание и обозначение их полномочий, основание для составления технического задания (номер, дата договора);
 - объект оценки;
 - цель оценки;
 - вид определяемой стоимости;
 - дата оценки;
 - сведения об объекте оценки;
 - требования к проведению оценки;
 - требования к отчету об оценке;
 - заключительные положения;
 - подписи сторон.
5. Обучающиеся заполняют отчет по выполненному практическому заданию.
6. Обучающиеся отвечают на вопросы преподавателя и делают выводы по практическому занятию.

Контрольные вопросы:

1. Охарактеризуйте значение задания на оценку недвижимого имущества.
2. Какие обязательные условия для осуществления оценочной деятельности следует отразить в задании на оценку, согласно требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»?

Методические указания

Нормативно-правовыми актами оговорена необходимость того, что заключению соглашения на проведения оценки предшествует формирование задания. Это регламентировано Приказом Министерства экономического развития РФ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)».

Зачастую подобный документ является приложением к Договору, хотя и представляет собой отдельный значимый его элемент. Так как тем же приказом определяется одна из основных стадий оценки, которая важна для унификации процесса. Регламентирован и

перечень данных, что являются обязательными для Задания, в последующем значительно упрощающие работу специалиста. Речь идет о:

- предмете, который подлежит оцениванию (его типе и идентифицирующих свойствах);
- целях работы;
- правах на объект (важна только официальная, зарегистрированная в Реестре и прочих базах данных информация);
- задачи, которые решает использования выводов оценки (проще говоря, куда потом будет использован отчет);
- срок и дата проведения;
- вид стоимости (законодательством предусмотрено их 4);
- имеющиеся ограничения, влияющие на стоимость.

Получается, что в Задании описывается не только сам объект, но и ключевые характеристики деятельности, которые сопутствуют при составлении вывода. Поскольку подобными нюансами владеет только сам Исполнитель, то он и составляет Задание. Оно согласовывается с Заказчиком, а после подписывается контрагентами и принимается в работу.

Задания

Задание 1:

- 1) изучить требования к содержанию задания на оценку имущества согласно п.17 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»;
- 2) изучить образцы договоров и заданий на оценку недвижимого имущества;
- 3) на основе исходных данных составить задание на выполнение работ по определению рыночной стоимости имущества.

Исходные данные для составления задания на оценку

В соответствии с договором между ООО «КонсалтПлюс» (в лице генерального директора Петрова М.К.) и гражданином Ивановым А. Б. будет проведена оценка объекта недвижимого имущества – однокомнатной квартиры площадью 35 кв.м., находящейся на 2 этаже 5-этажного жилого дома. Квартира находится в собственности гражданина Иванова А.Б. Адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Лопатина, д.10, кв 52

Оценка будет выполнена с целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости.

Назначение оценки – для залога в обеспечение ипотечного кредита. Оценка будет произведена в срок с 05.05.20__ г. по 08.05.20__ г. Планируемая дата оценки – 06 мая 20__ г. Допущения и ограничения будут указаны в пункте 2.7 отчета об оценке.

Реквизиты заказчика: паспорт 2509247915 выдан ОВД Кировского района г.Иркутска 23.07.2009 г., прописан: г.Иркутск, ул. Лопатина, д.10, кв 52

Реквизиты оценщика: г.Иркутск, ул.Красноярская, 11а, офис 310 ИНН 3808182660, КПП 380801001, БИК 042520607, р/с 40702810218350009726 в Байкальском Банке СБ РФ.

Задание на оценку

Вопросы	Содержание
Объект оценки и его местоположение	
Имущественные права на объекты оценки	
Цель оценки	

Предполагаемое использование результатов оценки	
Вид стоимости	
Дата оценки	
Срок проведения оценки	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
Заказчик	
Реквизиты заказчика	
Оценщик	
Реквизиты оценщика	

Задание 2. На основе представленной информации составить задание на оценку недвижимого имущества, все данные оформить в таблицу.

Определить ликвидационную стоимость объекта недвижимости в виде жилого двухэтажного деревянного здания, общей площадью 1792 м², находящегося по адресу Россия, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Гуляева, 11. Собственник объекта оценки – МО Ярославль. Оценка данного объекта оценки явился снос объекта оценки из-за 100% физического износа

Задание на оценку

Объект оценки	
Адрес объекта оценки	
Собственник объекта оценки	
Реквизиты собственника:	
Имущественные права на объект оценки	
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	
Вид определяемой стоимости	
Дата оценки	
Срок проведения оценки	

Практическое занятие 12 Составление отчета об оценке

Продолжительность проведения – 2 часа

Цели и задачи практического занятия:

Цель: закрепление теоретических знаний по теме «Составление отчета об оценке», усвоение порядка составления отчета об оценке.

Задачи:

- изучить методику составления отчета об оценке, первый этап - описание объекта оценки.

В процессе выполнения практического задания у обучающихся должны быть сформированы общие компетенции (ОК):

- ОК01.Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам; ОК02.Использовать современные средства поиска,

анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности; ОК04. Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде; ОК05. Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста; ОК09. Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках;

- подготовка к освоению профессиональной компетенции: ПК3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», методические рекомендации по выполнению практического задания, образцы отчетов по оценке объектов недвижимости.

Литература, информационное обеспечение:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
3. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв. Минэкономразвития России.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2020.
6. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
7. <http://www.consultant.ru>

Порядок выполнения практической работы:

1. Организационный момент. Преподаватель приветствует обучающихся, отмечает отсутствующих по рапорту. Объявляет тему практического занятия, цели, задачи, этапы.
2. Подготовка к выполнению практического задания включает повторение теоретического материала. Обучающимся необходимо дать ответы на вопросы:
 - а) Что является надлежащим исполнением обязательств оценщика?
 - б) Какой нормативный правовой акт устанавливает общие требования к содержанию отчета об оценке, когда он был принят?
 - в) Какую роль играет ФСО, каким органом власти он утверждается?
 - г) Каких принципов должен придерживаться оценщик при составлении отчета об оценке?
3. Преподаватель знакомит обучающихся с правилами выполнения практических занятий.
4. Обучающиеся изучают методические указания, знакомятся с образцами отчетов об оценке и приступают к его выполнению.
5. Обучающиеся заполняют отчет по выполненному практическому заданию.
6. Обучающиеся отвечают на вопросы преподавателя и делают выводы по практическому занятию.

Контрольные вопросы:

1. С какой целью проводится описание объекта оценки?
2. Правовая база, регулирующая вопросы описания объектов оценки.

Методические указания

Описание объекта оценки содержит информацию, необходимую для установления качественных и количественных характеристик объекта оценки, в частности указывается:

- состав объекта оценки (земельный участок и улучшения в составе объекта оценки);
- назначение и текущее использование объекта оценки;
- описание местоположения объекта оценки (транспортная доступность, уровень развития инфраструктуры, ближайшее окружение, удобство подъездных путей, иные факторы, влияющие на привлекательность и престижность местоположения объекта оценки);
- описание характеристик земельного участка (площадь, категория земель, разрешенное использование, наличие и состав коммуникаций, обустройство участка (дороги, газоны, тротуары и т.п.), наличие ограждения, иные сведения);
- описание характеристик улучшений (год постройки, общая и полезная площадь, состав площадей в разрезе функционального назначения, строительный объем здания, группа капитальности здания, этажность здания, описание основных конструктивных элементов, состояние основных конструкций и уровень внутренней отделки помещений, состав коммуникации и прочих инженерных систем;
- если объектом оценки является помещение или часть здания, в Отчете об оценке приводится описание здания и описание оцениваемых помещений, включая их расположение в здании; иные сведения);
- балансовая стоимость имущества на последнюю отчетную дату и реквизиты собственника имущества.

Конкретный перечень рассматриваемых показателей зависит от типа оцениваемой недвижимости.

Описание объекта оценки должно формировать у пользователя объективное представление об объекте оценки во всех аспектах, которые влияют на ценность рассматриваемого имущества.

Описание объекта оценки произведено на основании:

- визуального осмотра;
- технического паспорта на строение (помещение) или сооружение;
- проекта.

Индивидуальное задание

Задание: Дайте описание, оцениваемому объекту недвижимости, заполнив следующие таблицы.

Таблица 1 – Окружение объекта оценки

Показатели	Характеристика
Административный район	
Плотность застройки:	
Престижность и привлекательность района	
Расстояние от остановок общественного транспорта	
Инфраструктура	
Смог, грязь, шум	
Места отдыха, достопримечательности	
Наличие вблизи объектов промышленности	
Экологическая обстановка в районе	
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	
Наличие зеленых насаждений	
Придомовая территория	

Таблица 2 – Характеристика объекта оценки

Элементы	Характеристика
----------	----------------

Год постройки	
Фундамент	
Материал стен дома	
Перекрытие	
Крыша	
Число этажей	
Лифт	
Мусоропровод	
Группа капитальности	
Количество комнат	
Этаж квартиры	
Площадь общая квартиры, кв.м.	
Площадь жилая, кв.м.	
Площадь подсобная, кв.м.	
Площадь комнаты, кв.м.	
Площадь коридора, кв. м.	
Площадь кухни, кв.м.	
Состояние фасада дома	
Водоснабжение	
Электроосвещение	
Канализация	
Отопление	
Газоснабжение	
Состояние подвала	
Состояние подъезда	
Состояние двора	
Площадь санузла, кв.м.	
Санузел	
Площадь кладовой, кв.м.	
Высота потолка, м.	
Балкон/лоджия	
Наличие систем безопасности	
Плита	
Окна выходят	
Отделка	
Кабельное телевидение	
Угловая да/нет	
Данные о перепланировке. Наличие осуществленной перепланировки.	

Практическое занятие 13

Составление отчета об оценке

Продолжительность проведения – 2 часа

Цели и задачи практического занятия:

Цель: закрепление теоретических знаний по теме «Составление отчета об оценке», усвоение порядка составления отчета об оценке.

Задачи:

- изучить методику составления отчета об оценке, второй этап - расчет стоимости объекта оценки.

В процессе выполнения практического задания у обучающихся должны быть сформированы общие компетенции (ОК):

- ОК01.Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам; ОК02.Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности; ОК04. Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде; ОК05.Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста; ОК09.Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках;

- подготовка к освоению профессиональной компетенции: ПК3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», методические рекомендации по выполнению практического задания, образцы отчетов по оценке объектов недвижимости.

Литература, информационное обеспечение:

- 1.Гражданский кодекс РФ.
- 2.Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
- 3.ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- 4.Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв. Минэкономразвития России.
- 5.Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2020.
- 6.Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
7. <http://www.consultant.ru>

Порядок выполнения практической работы:

1. Организационный момент. Преподаватель приветствует обучающихся, отмечает отсутствующих по рапорту. Объявляет тему практического занятия, цели, задачи, этапы.
2. Подготовка к выполнению практического задания включает повторение теоретического материала. Обучающимся необходимо дать ответы на вопросы:
 - а) Какие виды стоимости могут быть рассчитаны в отчете об оценке?
 - б) В какой последовательности должны вноситься корректировки при расчете стоимости объектов оценки?
 - в) Какие бывают корректировки?
3. Преподаватель знакомит обучающихся с правилами выполнения практических занятий.
4. Обучающиеся изучают методические указания, знакомятся с образцами отчетов об оценке и приступают к его выполнению.
5. Обучающиеся заполняют отчет по выполненному практическому заданию.
6. Обучающиеся отвечают на вопросы преподавателя и делают выводы по практическому занятию.

Контрольные вопросы:

1. Описать методику расчета рыночной стоимости объекта недвижимости.

Методические указания

При определении стоимости объектов недвижимого имущества в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода:

- сравнительный;
- затратный;
- доходный.

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода сравнивается объект оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Расчет величины рыночной стоимости при применении сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации, имеющей отношение к процессу оценки;
- Выбор единиц сравнения;
- Корректировка единиц сравнения по элементам сравнения с целью корректировки продажных цен объектов сравнения на отличия от объекта оценки;
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Математическую модель оценки недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где k – количество аналогов;

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки: $\left(\sum_{i=1}^k W_i = 1 \right)$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

где C_i – цена i -го аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

Дц_{ij} – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

В качестве единицы сравнения оцениваемого жилья и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету, установленными Жилищным Кодексом Российской Федерации.

Для того чтобы определить рыночную стоимость объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону - вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- корректировка на торг;
- корректировка на передаваемые права;
- корректировка на условия финансирования;
- корректировка на особые условия;
- корректировки на месторасположение;
- корректировка на физические характеристики здания и квартиры.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Для определения величины корректировок необходимо обратиться к «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры 2023», авторами которого являются Л.А.Лейфер, Т.В. Крайникова.

Индивидуальное задание

Используя данные практического задания 12 рассчитайте рыночную стоимость объекта оценки заполнив таблицу.

Таблица – Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Телефон				
Параметры сделки				
Цена предложения, руб.				
Площадь объекта				
Стоимость объекта за кв. м				
Торг				
Корректировка на торг				
Скорректированная стоимость				
Право на недвижимость				

Корректировка на передаваемые права на недвижимость				
Условия финансирования				
Скорректированная стоимость				
Корректировка на условия финансирования				
Условия продажи				
Корректировка на условия продажи				
Скорректированная стоимость				
Дата предложения				
Корректировка на дату предложения				
Скорректированная стоимость				
Параметры местоположения				
Местоположение				
Корректировка на местоположение				
Скорректированная стоимость				
Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта				
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта				
Корректировка на метро/ж.д. станции/остановки				
Скорректированная стоимость				
Тип дома				
Корректировка на параметры дома				
Скорректированная стоимость				
Этаж расположения объекта				
Этажность дома				
Корректировка на этаж и этажность				
Скорректированная стоимость				

стоимость				
Благоустройство дома				
Корректировка на благоустройство дома				
Скорректированная стоимость				
Состояние дома				
Корректировка на состояние дома				
Скорректированная стоимость				
Инженерные системы				
Корректировка на инженерные системы				
Скорректированная стоимость				
Параметры квартиры				
Количество комнат				
Корректировка на количество комнат				
Скорректированная стоимость				
Площадь объекта				
Корректировка на площадь объекта				
Скорректированная стоимость				
Жилая площадь				
Корректировка на жилую площадь				
Скорректированная стоимость				
Площадь кухни				
Корректировка на площадь кухни				
Скорректированная стоимость				
Наличие балкона/лоджии				
Корректировка на наличие балкона/лоджии				
Скорректированная стоимость				
Вид из окна				

Корректировка на вид из окон				
Скорректированная стоимость				
Высота потолков, м				
Корректировка на высоту потолков				
Скорректированная стоимость				
Санузел				
Корректировка на санузел				
Скорректированная стоимость				
Качество отделки				
Корректировка на состояние отделки				
Скорректированная стоимость				
Наличие мебели				
Корректировка на наличие мебели				
Скорректированная стоимость				
Скорректированная цена объекта-аналога (руб./кв.м.)				
Средняя стоимость 1 кв.м, руб.				
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.				

Практическое занятие 14
Составление отчета об оценке

Продолжительность проведения – 2 часа

Цели и задачи практического занятия:

Цель: закрепление теоретических знаний по теме «Составление отчета об оценке», усвоение порядка составления отчета об оценке.

Задачи:

- изучить федеральный стандарт оценки, устанавливающего требования к составлению и содержанию отчета об оценке;
- изучить состав полного отчета об оценке объекта оценки,

- научиться составлять отчет в соответствии с условиями договора и требованиями законодательства и стандартов, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

В процессе выполнения практического задания у обучающихся должны быть сформированы общие компетенции (ОК):

- ОК01.Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам; ОК02.Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности; ОК04. Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде; ОК05.Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста; ОК09.Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках;

- подготовка к освоению профессиональной компетенции: ПК3.3 Использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН.

Материалы, оборудование, ТСО, программное обеспечение: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», методические рекомендации по выполнению практического задания, образцы отчетов по оценке объектов недвижимости.

Литература, информационное обеспечение:

- 1.Гражданский кодекс РФ.
- 2.Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
- 3.ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- 4.Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3, утв. Минэкономразвития России 20 июля 2007, № 4, утв . Минэкономразвития России.
- 5.Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Брянск: ООО «Издательство КноРус», 2020.
- 6.Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимого имущества. М.: ООО «Издательство КноРус», 2020.
7. <http://www.consultant.ru>

Порядок выполнения практической работы:

1. Организационный момент. Преподаватель приветствует обучающихся, отмечает отсутствующих по рапорту. Объявляет тему практического занятия, цели, задачи, этапы.

2. Подготовка к выполнению практического задания включает повторение теоретического материала. Обучающимся необходимо дать ответы на вопросы:

- В каком ФСО отражаются требования к отчету об оценке?
- Что представляет собой отчет об оценке?
- Какую информацию содержит отчет об оценке?
- Что означает принцип существенности?
- Что означает принцип обоснованности?
- Что означает принцип однозначности?
- Что означает принцип проверяемости?
- В течение какого срока должна храниться оценщиком копия отчета об оценке?
- Какие предъявляются требования к оформлению отчета об оценке?
- Какие разделы должен содержать отчет об оценке?
- Сведения о каких лицах должен содержать отчет об оценке?
- Что содержит раздел отчета «Основные факты и выводы»?

- Информация о каких стандартах должна быть приведена в отчете?
- Какая информация об объекте оценки должна быть приведена в отчете?
- Копии каких документов должны содержаться в приложении к отчету?
- В каком случае информация, представленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, балансы) считается достоверной?

3. Преподаватель знакомит обучающихся с правилами выполнения практических занятий.

4. Обучающиеся изучают методические указания и приступают к выполнению индивидуального задания.

5. Обучающиеся заполняют отчет по выполненному практическому заданию.

6. Обучающиеся отвечают на вопросы преподавателя и делают выводы по практическому занятию.

Контрольные вопросы:

1. Каковы обязательные разделы отчета об оценке недвижимости?
2. Каковы требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки?
3. Каковы требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов?

Методические указания

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов, расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки; выражается в рублях в виде единой величины, если в договоре не предусмотрено иное. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

При определении итоговой величины стоимости объекта оценки учитываются факторы, влияющие на определение удельного веса каждого подхода, степень доверия к каждому подходу исходя из количества и качества полученной информации, уровня ликвидности объекта, целей оценки, сопоставления полученных величин с учетом факторов внутреннего и внешнего воздействия на стоимость объекта оценки, с учетом физического и функционального износа объекта, нормативной цены, видов стоимости, поэлементного сравнения стоимости.

Отчёт об оценке объекта оценки не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В отчете должно быть также указано:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;

-точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;

-стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

-последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;

-дата определения стоимости объекта оценки;

-перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся по мнению оценщика существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

Отчёт должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплён личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Исполнитель оценки при проведении независимой оценки обязан:

-хранить копии заключений о размере вреда и отчетов об оценке,

-обеспечить сохранность информации на бумажных или электронных носителях, содержащей перечень данных, использованных для оценки, с указанием их источника, а также описание процедуры расчета стоимости (определения размера вреда) объекта оценки.

Документы подлежат хранению не менее пяти лет с даты подписания соответствующего заключения и отчета об оценке руководителем юридического лица, если исполнителем оценки является юридическое лицо, или индивидуальным предпринимателем, если он является исполнителем оценки. Законодательными актами может быть установлен более длительный срок хранения указанных документов.

Заключение об оценке размера вреда и отчет об оценке могут храниться у исполнителя оценки в виде электронных документов.

Копии заключения об оценке размера вреда и отчета об оценке, иную информацию исполнитель оценки обязан представлять по запросам государственных органов для выполнения возложенных на них функций.

Исполнитель оценки обязан вести регистрацию и учет всех выданных заключений о размере вреда и отчетов об оценке ДТС (копий) и иной информации, имеющей отношение к определению размера вреда, причиненного повреждением ДТС.

Обеспечить внутреннюю безопасность информации по оценке на рабочем месте применяя:

-ограниченный доступ лиц к использованию информационного и программного обеспечения;

-не передавать ключи и коды доступа информации по оценке посторонним и заинтересованным лицам;

-хранить в компьютере правовые и нормативные документы в режиме «только для чтения».

Индивидуальное задание

Задание 1.

Составьте отчет об оценке рыночной стоимости квартиры (дома, комнаты) вашего проживания по приведенному примеру. Недостающие реквизиты допишите самостоятельно.

1. Основные факты и выводы: - объект оценки - количество комнат - состояние квартиры - результаты оценки, полученные при использовании подходов к оценке - итоговая рыночная стоимость объекта оценки	
2. Исходные данные для проведения оценки - основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки - собственник объекта оценки - применяемые стандарты оценки - объект оценки - дата осмотра - дата оценки - цель оценки - задачи оценки - остаточная балансовая стоимость - номер, дата составления отчета - форма отчета - график проведения оценки	
3. Задание на оценку	Приложение к отчету
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	
5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	В форме договорных согласований сторон
6. Применяемый стандарт стоимости	В настоящей оценке Оценщиком использовалась рыночная база оценки (вид стоимости).
7. Используемая терминология при определении рыночной стоимости	Согласно справочника оценщика
8. Оцениваемые права	Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости квартиры, расположенная по адресу:
9. Список использованных при проведении оценки материалов	Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 77 АК № 111111 от 18.08.2010 г. Копия кадастрового паспорта помещения, расположенного по адресу:

	Законодательные и нормативные акты.
10. Применяемые стандарты оценочной деятельности	В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости объекта оценки применялись следующие стандарты оценки: Федеральные стандарты оценки, свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2012), выпущенный РОО в полном соответствии с принятыми «Международными стандартами оценки», и Международные стандарты оценки.
11. Этапы оценки	
12. Технология оценки, применяемые подходы	Сравнительный подход, затратный подход, доходный подход
13. Расчет рыночной стоимости	Сравнительный подход
14. Согласование результатов определения итоговой стоимости оцениваемых объектов	Рыночная стоимость объекта оценки была определена только сравнительным подходом. В отчете приведен отказ от использования затратного и доходного подходов. Проведение согласования не требуется.
15. Заявление оценщика	Приложение к договору оценки