

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Матвеев Александр Сергеевич
Должность: И.о. начальника учебно-методического управления
Дата подписания: 13.12.2023 14:42:27
Уникальный программный ключ:
49d49750726343fa0fed354976262070715e

Приложение к ППССЗ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Российский государственный аграрный университет –
МСХА имени К.А. Тимирязева»
(ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева)
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ

по «МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества»

специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

форма обучения: очная

Москва, 2022

Содержание

1	Пояснительная записка.....	3
2	Задания для практических работ	6
3	Критерии оценки практической работы.....	34
4	Информационное обеспечение обучения.....	36
	Приложения	38

1. Пояснительная записка

Методические рекомендации к выполнению практической работы по профессиональному модулю ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» (МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества») предназначены для обучающихся по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения (базовая подготовка).

Структура методических указаний определена последовательностью изучения профессионального модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества».

Требования Федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования (далее – ФГОС СПО) специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» направлены на формирование у студентов определенных профессиональных компетенций, которые способствуют усилению личностной направленности молодого специалиста в профессиональную деятельность.

Сегодня рынок труда требует специалистов со знанием в области земельно-имущественных отношений.

Целью изучения междисциплинарного курса МДК 04.01. является формирование у будущих специалистов теоретических знаний и практических в области земельно-имущественных отношений в соответствии с действующим законодательством.

Современный выпускник должен обладать мобильностью, позволяющей не только применять на практике полученные знания, но и выбирать рациональные пути решения различных задач.

Именно на формирование такой мобильности в настоящее время должны быть направлены практические занятия, основной задачей которых является закрепление и углубление теоретических знаний, формирование общих и элементов профессиональных компетенций.

Практическое занятие - это форма организации учебного процесса, предполагающая выполнение студентами по заданию и под руководством преподавателя практической работы.

Дидактическая цель практических работ - формирование у студентов образовательной организации элементов общих и профессиональных компетенций, а также практических умений, необходимых для изучения последующих учебных дисциплин, междисциплинарных курсов, профессиональных модулей, прохождения производственных практик.

На практических занятиях по междисциплинарному курсу МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества» у студентов специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» формируется умение решать задания практической направленности, усвоение изучаемого теоретического материала и углубление теоретических знаний, составление отчетности по выполняемым работам.

Количество часов, отведенных на практическую работу – 100 час.

Результатом освоения профессионального модуля является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности «Проведение расчетов с бюджетом и внебюджетными фондами», в том числе профессиональными (ПК) и общими (ОК) компетенциями:

Код	Наименование результата обучения
ПК 4.1.	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ПК 4.2.	Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки
ПК 4.3.	Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки
ПК 4.4.	Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.
ПК 4.5.	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией
ПК 4.6.	Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области
ПК 4.1.	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах
ОК 01.	Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес
ОК 02.	Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности
ОК 03.	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество
ОК 04.	Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях
ОК 05.	Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
ОК 06.	Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями
ОК 07.	Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации
ОК 08.	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности
ОК 09.	Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции
ОК 10.	Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда

С целью овладения указанным видом профессиональной деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями обучающийся в ходе освоения профессионального модуля должен

Знать:

- механизм регулирования оценочной деятельности;
- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;

- права собственности на недвижимость;
- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;
- рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;
- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;
- типологию объектов оценки;
- проектно-сметное дело;
- показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;
- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.

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;
- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;
- руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.

Иметь практический опыт:

- оценки недвижимого имущества.

2. Задания для практических работ

Описание каждой практической работы содержит: тему, цель работы, задания, алгоритм выполнения типовых задач, порядок выполнения работы, формы контроля, требования к выполнению и оформлению заданий. Для получения дополнительной, более подробной информации по изучаемым вопросам, приведено учебно-методическое и информационное обеспечение

Практическая работа № 1 (14ч)

Тема 1.1. Регулирование оценочной деятельности в РФ.

Цель: Формирование навыков работы с основным источником, регулирующим оценочную деятельность.

Оборудование: ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Задание 1: На основе анализа норм федерального закона определите правовое регулирование оценочной деятельности со стороны государства и со стороны саморегулируемых организаций.

Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:

- Назовите нормативно-правовой акт, регулирующий оценочную деятельность, когда он был принят, когда и в связи с чем вносились изменения в этот закон?
- Какие существуют системы регулирования оценочной деятельности в мировой практике?

Задание 2. Изучить Главу II Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Задание 3. Ответить письменно на вопрос:

- Назовите уровни регулирования оценочной деятельности в РФ?
- Назовите функции Министерства экономического развития в части регулирования оценочной деятельности?
- Что такое СРО, каковы ее задачи и функции?
- Какой порядок вступления оценщика в СРО?
- Какие требования к членству может предъявить СРО?
- Какова структура СРО?
- Для чего необходим компенсационный фонд и как он формируется?
- С какого момента оценщик может приступать к профессиональной деятельности?

Подведение итогов: Сделать вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

Практическая работа № 2 (14 ч.)

Тема 1.2. Недвижимость как объект оценки

Цель: закрепить знания о факторах, влияющих на стоимость оценки объекта оценки; закрепить умение определять факторы, оказывающие влияние на увеличение/уменьшение стоимости объекта оценки.

Основные сведения.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Стоимость недвижимости подвержена влиянию большого количества разнообразных факторов. Поэтому, когда речь идет о стоимости недвижимости, всегда фиксируется дата оценки. Причем по времени стоимость может изменяться не равномерно, а скачкообразно при неблагоприятном сочетании взаимовлияющих факторов. Поэтому необходимо уметь прогнозировать возможное скачкообразное изменение стоимости недвижимости при ее оценке.

Определение стоимости объекта недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Мировая практика выделила следующие факторы, наиболее существенно влияющие на оценку стоимости недвижимости:

физические: природные – земля, климат, ресурсы, топография, почва; и созданные человеком – здания, сооружения, дороги, коммунальные объекты, форма участка и др.;

социальные: тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, стиль и уровень жизни, размер семьи, тенденции изменения образовательного уровня, отношение к соседним объектам и их владельцам;

экономические: тенденции изменения уровня дохода, занятость, кредитная политика и доступность кредитных ресурсов, ставки процента, арендной платы, рост или сокращение затрат на строительство, цены;

политические (административные): ограниченное или либеральное зонирование, ограничительные или либеральные строительные нормы и правила, услуги муниципальных служб, налоговая политика, защита окружающей среды.

Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов, которые необходимо учитывать при оценке недвижимости. Следует выделить шесть основных групп: политические, экономические, социально-культурные, демографические, природно-географические и научно-технические.

Политические факторы образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К ним можно отнести:

- социально- экономическую направленность политики правящей партии;
- предвыборные кампании;
- военные действия в зоне межнациональных конфликтов;
- политику правительства и местных органов власти в области экономики- нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т.д.);

- политику местных органов власти по функциональному зонированию территории;

- элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы монополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.

Экономические факторы включают экономический уровень развития страны, темпы роста валового национального продукта, кредитно-денежную политику (особенно в области ипотечного кредитования), темпы инфляции, колебания деловой активности, занятость населения, покупательную способность населения.

Социально-культурные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищные условия и т.д.

Демографические факторы, влияющие на состояние региональных рынков недвижимости,- это численность населения, прирост населения, уровни рождаемости, степень урбанизированности территорий и др.

К природно-географическим факторам следует отнести климат, рельеф, природные ресурсы, экологические условия и др.

Научно-технические факторы, влияющие на технологию и организацию строительства, во многом определяют параметры себестоимости и рыночной цены при формировании первичного рынка жилья.

Задание №1. Заполнить таблицу «Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».

Задание 2. Отнесите факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, к трем различным иерархическим уровням

1. Первый уровень —
2. Второй уровень —
3. Третий уровень —

Задание 3. При ликвидации экологического загрязнения оценщик принимает во внимание стоимость следующих видов работ:

- 1.
- 2.
- 3.

Задание 4. Архитектурно-строительные факторы:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Практическая работа № 3 (14ч)

Тема 1.7. Инвестиции в недвижимость

Цель: Расчет методом ДДП объекта коммерческой недвижимости

Задание: определить стоимость объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков, провести согласование результатов, ответить на контрольные вопросы. Оформление расчетов и подготовка к защите по контрольным вопросам проводится во время самостоятельной внеаудиторной работы.

Подход с точки зрения дохода основан на принципе ожидания, который связывает полезность и стоимость объекта недвижимости с величиной прогнозируемых будущих выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать доходы в будущем от сдачи её в аренду и от последующей продажи.

Исходные данные

№ п/п	Наименование показателей	Значения показателей
1	Площадь объекта	61 кв. м.
2	Арендная плата за 1 кв. м. в месяц	400 руб.
3	Рост арендной платы в год	10%
4	Эксплуатационные издержки	7,5 %
5	Резерв на ремонт	10 %
6	Расходы по управлению	5 %
7	Условно-постоянные расходы	5 %
8	Ставка капитализации	14 %
9	Ставка налога на прибыль	20 %
10	Ставка дисконта	21 %
11	Загруженность помещения	100 %
12	Дисконтный множитель (определяется по таблицам ШФСП)	на 1-й год = 0,82645 на 2-й год = 0,68301 на 3-й год = 0,56447

Расчёт стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков производится по формуле:

$$PV = \sum \frac{ЧД_t}{(1+r)^t} + M,$$

где PV – текущая стоимость объекта;

$ЧД_t$ – чистый доход (денежный поток) периода t ;

r – ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

• – стоимость реверсии или доход от продажи объекта, n – число лет получения дохода,

$1/(1+r)^t$ – дисконтный множитель периода t .

$$M = FV_n / (1+r)^n,$$

где FV_n – будущая стоимость продажи объекта по истечении последнего года n .

$1/(1+r)^n$ – дисконтный множитель для года n .

Определение текущей стоимости объекта с помощью чистого операционного дохода определяется по формуле:

$$V = I/R,$$

где V – текущая стоимость объекта;

I – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации (в долях единицы).

Необходимо сделать прогноз потоков доходов на 3 года и оформить результаты расчетов в таблице:

Показатель	1-й год	2-й год	3-й год
1) Площадь объекта, кв.м			
2) Арендная плата за 1 кв.м. в год*			
3) Потенциальный валовой доход (1)*(2)			
4) Потери от недозагрузки помещения			
5) Действительный валовой доход (3)-(4)			
6) Условно-переменные расходы эксплуатационные издержки			
резерв на ремонт			
расходы по управлению			
7) Условно-постоянные расходы			
8) Всего расходов (6)+(7)			
9) Прибыль (5)-(8)			
10) Налог на прибыль (20%)			
11) Чистый доход (9)-(10)			

Задание. Инвестор приобретает объект недвижимости в целях его коммерческой эксплуатации (сдачи в аренду) в течение 4 лет. В связи с прогнозируемыми изменениями арендной ставки и недогрузки площадей по годам ДВД по данному объекту составит: 1-й год – 13 608 000 руб.; 2-й год – 14 764 672 руб.; 3-й год – 16 673 592 руб.; 4-й год – 16 050 679 руб. После срока его использования (на 5-ый год) инвестор предполагает его продать за 28 000 000 руб. Капитальные вложения составляют 15 % от ЧОД). Ставка дисконтирования равна 20 %. Оценить рыночную стоимость складского комплекса методом ДДП, если операционные затраты по годам представлены в таблице.

Денежные потоки	Прогнозный период: годы			
	1	2	3	4
Операционные расходы (ОР), в том числе:	?	?	?	?
1. Налоги:				
а) налог на землю	52500	52500	52500	52500
б) налог на имущество	272160	295293	333471	321074
2. Коммунальные платежи:				
а) электроэнергия	630000	667800	707700	749700
б) водопровод	21000	22260	23100	25011
в) уборка помещения	26250	27825	29495	31264
3. Оплата труда работников:				
а) зарплата	26250	27300	29295	31264
б) отчисления	315000	333900	353850	375170
4. Охрана	315000	333900	353850	375170
5. Резервный фонд на восстановление (7 % ДВД)	952560	1033527	1167148	1123756

6. Управление (8 % ДВД)	1088640	1181174	1333883	1284294
7. Реклама услуг	50000	50000	50000	50000
8. Обязательное страхование (10500/1000 · 60)	6300	6300	6300	6300
9. Оплата услуг сторонних организаций (5 % ДВД)	680400	738234	833677	802684
10. Прочие расходы	544320	590587	666942	642147

Практическая работа № 4 (6 ч.)

Тема 2.1. Сравнительный подход и его методы

Цель:

Задание 1. Сопоставимый объект был продан за 3 млн. руб. От оцениваемого объекта он имеет несколько основных отличий:

1. уступает оцениваемому на 5% (+5%);
 2. лучше оцениваемого на 7% (-7%);
 3. лучше оцениваемого на 2% (-2%);
 4. уступает оцениваемому на 10% (+10%).
- Определить стоимость объекта, предполагая что:

а) отличия не имеют взаимного влияния, $V_a = ?$

б) отличия оказывают взаимное влияние $V_b = ?$

Для решения рекомендуется использовать табличную форму (см. таблицы 1,2).

Таблица 1 – Определение стоимости объекта сравнительным подходом

Элемент сравнения	Величина корректировки		Стоимость объекта с учетом корректировки
	%		
1	+5%		
2	-7%		
3	-2%		
4	+10%		
Итого:	+6		x

Таблица 2 – Определение стоимости объекта сравнительным подходом при взаимном влиянии корректировок

Элемент сравнения	Величина корректировки		Стоимость объекта с учетом корректировки
	%		
1	+5%		
2	-7%		
3	-2%		
4	+10%		

Задание 2. Сопоставимый объект был продан за 10 млн. руб. От оцениваемого объекта он имеет несколько основных отличий:

1. уступает оцениваемому на 5%;
2. уступает оцениваемому на 4,5%;

3. превосходит оцениваемый на 2,6%;
4. превосходит оцениваемый на 8%. Определить стоимость объекта,

предполагая, что:

- а) отличия не имеют взаимного влияния, $V_a = ?$
- б) отличия оказывают взаимное влияние $V_b = ?$

Для решения рекомендуется использовать табличную форму.

Задание 3. Двухкомнатная квартира с балконом была продана на 500 тыс. руб. дороже, чем такая же квартира без балкона. Трехкомнатная квартира с балконом была продана на 490 тыс. руб. дороже, чем такая же без балкона. Однокомнатная квартира с балконом была продана на 520 тыс. дороже, чем такая же без балкона. Определить величину корректировки на наличие балкона.

Задание 4. Объект оценки – двухкомнатная квартира вблизи метро на четвертом этаже без лифта, с балконом, отдельным санузлом, с телефоном площадью 73 кв.м. Имеется информация: средняя стоимость двухкомнатной квартиры, площадью 70 кв.м., без телефона, с двумя балконами, совмещенным санузлом, есть лифт, в трех остановках от станции метро составляет $V_{ср} = 2,5$ млн. руб.

Корректировочные данные:

1. дополнительная площадь увеличивает стоимость на 22,5 тыс. руб. за кв. м.;
2. близость от станции метро увеличивает стоимость на 7%;
3. наличие телефона увеличивает стоимость на 25 тыс. руб.;
4. отдельный санузел увеличивает стоимость на 4%;
5. наличие лифта оценивается в 30 тыс. руб.;
6. наличие дополнительного балкона оценивается в 42,5 тыс. руб.

Определить стоимость двухкомнатной квартиры, предполагая, что отличия не имеют взаимного влияния

Задание 5. Определить стоимость объекта оценки методом сравнения продаж. Оформление расчетов и подготовка к защите по контрольным вопросам проводится во время самостоятельной внеаудиторной работы.

Сведения об объектах-аналогах приведены в таблице 1. За единицу сравнения принять 1 кв. м. площади объекта. В цену аналогов по элементам сравнения внести поправки. Их вносят таким образом, чтобы определить, за какую цену аналоги были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый объект. Рыночная стоимость методом сравнения продаж находится путем умножения средней скорректированной стоимости 1 кв.м. по объектам-аналогам на площадь оцениваемого объекта.

Таблица 1 – Исходные данные по объектам-аналогам

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	1790 тыс. руб.	1980 тыс. руб.	1720 тыс. руб.
Этажность	2	4	1
Дата предложения на продажу	2 сентября 20__г.	6 сентября 20__г.	5 сентября 20__г.
Местоположение	Ул. Трилисера	Ул. Волжская	М-н Первомайский
Право собственности	полное	полное	полное

Общая площадь, кв. м	63	83	61
Наличие балкона (лоджии)	Имеется, не застеклен	Имеется, застеклен	Отсутствует
Инженерное обеспечение	Требуется ремонт	В ванной установлена душевая кабина	Соответствует объекту оценки

К ценам продаж по объектам-аналогам следует внести поправки:

- Поправка на цену предложения: уменьшение на 5 %, т.к. цены предложения обычно завышены.
- Поправка на дату продажи: соответствует росту цен на недвижимость.
- Поправка на местоположение: если объект оценки лучше аналога, то поправка к аналогу увеличивается на 5 %, если хуже, то уменьшается на 5 %.
- Поправка на этажность: разница в 1 этаж – 5 %, 2 этажа – 10 %, 3 этажа – 15 %.
- Поправка на размеры объекта: если площадь аналога больше площади объекта оценки до 10 кв. м., то поправка увеличивается на 5 %, если до 20 кв. м. – 10 %, до 25 кв. м. – 15 %.
- Поправка на отсутствие балкона: 3%, если балкон имеется, но не застеклен – 1%.
- Поправка на инженерное обеспечение: если нужен ремонт, то 5 %, если установлено дополнительное оборудование, то 10 %.
- Поправка на риэлтерские услуги: 0,97 для всех аналогов.
- Корректировку цен продаж объектов-аналогов следует провести в таблице 2.

Таблица 2 - Корректировка цен продаж объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения 1 кв.м., руб.				
Поправка на цену предложения				
Цена с учетом поправки, руб.				
Права собственности	Полное право			
Поправка на права собственности				
Цена с учетом поправки, руб.				
Условия продажи	Рыночные			
Поправка на условия продажи				
Цена с учетом поправки, руб.				
Дата продажи	Дата оценки			
Поправка на дату продажи				
Цена с учетом поправки, руб.				
Местоположение	Октябрьский район			
Поправка на местоположение				
Цена с учетом поправки, руб.				
Этажность	4			
Поправка на этажность				
Цена с учетом поправки, руб.				
Экономические характеристики (условия финансирования и др.)	Обычные			

Поправка на экономические характеристики				
Цена с учетом поправки, руб.				
Качество, состояние	Евроремонт			
Поправка на качество и состояние				
Цена с учетом поправки, руб.				
Общая площадь, кв.м.	61			
Поправка на размеры объекта				
Цена с учетом поправки, руб.				
Наличие балкона	Имеется, застеклен			
Поправка на наличие/отсутствие балкона				
Цена с учетом поправки, руб.				
Риэлторские услуги	Отсутствуют			
Поправка на услуги				
Цена с учетом поправки, руб.				

Контрольные вопросы:

1. Как определяется стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж?
2. Что такое единица сравнения? Какая единица была использована в задании?
3. По каким элементам сравнения были внесены поправки?
4. Какой принцип положен в основу использования поправок?
5. Объясните технологию применения корректировок по объектам-аналогам.

Как определить стоимость объекта оценки по данным о скорректированной стоимости единицы сравнения по объектам-аналогам?

Практическая работа № 5 (8 ч.)

Тема 2.2 Затратный подход и его методы

Цель: научиться рассчитывать устранимый и неустрашимый износ здания; рассчитывать общий накопленный износ здания.

Задание 1: Рассчитать стоимость объекта жилой недвижимости (квартиры) затратным подходом, пользуясь исходными данными. Оформление расчетов и подготовка к защите по контрольным вопросам проводится во время самостоятельной внеаудиторной работы студентов.

Исходные данные:

Площадь квартиры – 63 кв. м, высота потолков – 2,7 м.

Восстановительная стоимость 1 куб. м. объема объекта в базисном уровне цен = 21,8 руб. Индексы пересчета цен: И 69-84 = 1,21; для перевода цен из базисного в текущий уровень

следует применить сборник «Индексы цен в строительстве».

Поправочные коэффициенты:

-по климатическому району = 1,07

-по сейсмичности = 1,04

-по инженерному обеспечению = 1,02

-по различию в объеме = 1,00

-по группе капитальности = 1,00

-по различию в конструкциях = 1,00

Прибыль предпринимателя принять равной 20 %. Косвенные издержки, характерные для современных условий, составляют 10 %.

Оценка технического состояния конструктивных элементов объекта (для расчета физического износа).

Конструктивный элемент	Удельный вес в %	Износ в %
Фундаменты	8	10
Стены	24	10
Перекрытия	14	10
Полы	9	10
Проемы	10	15
Отделочные работы	14	20
Внутренние санитарно- и электротехнические устройства (СЭУ)	15	20
Прочие работы	6	10

Стоимость недвижимости затратным методом рассчитывается по формуле:

$$C = CZ + BC - И,$$

где С – стоимость объекта недвижимости;

СЗ – стоимость земельного участка (при определении стоимости квартиры не учитывается);

BC – восстановительная стоимость объекта;

И – накопленный износ по данному объекту.

Восстановительная стоимость представляет собой сумму прямых и косвенных затрат по возведению объекта, а также прибыли предпринимателя.

Полная восстановительная стоимость объекта с учетом косвенных затрат и прибыли определить по формуле:

$$ПВС\ 1\ куб.м = ПЗ * КИ * КП,$$

где ПВС 1 куб.м – восстановительная стоимость 1 куб .м в ценах базисного периода; ПЗ – прямые затраты, связанные с созданием объекта, КИ – коэффициент косвенных издержек, доли ед. КП – коэффициент прибыли, доли ед.

Полная восстановительная стоимость объекта (ПВС) на дату оценки определяется по формуле:

$$ПВС_{дата\ оценки} = ПВС_{1969} * И_{69-84} * И_{84-},$$

где ПВС₁₉₆₉ – полная восстановительная стоимость объекта в ценах базисного года;

И₆₉₋₈₄ – индекс изменения стоимости СМР и прочих работ и затрат в сметной стоимости объекта для пересчета в уровень цен 1984 г.;

И84-__ – индекс изменения стоимости СМР и прочих работ и затрат в сметной стоимости объекта для пересчета в уровень цен 20__ г.

Для определения ПВС1969 следует воспользоваться формулой:

$PBC1969 = PBC \cdot 1 \text{ куб.м} \cdot S \cdot K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6$, где S – площадь объекта оценки;

K1 – поправочный коэффициент по климатическому району;

K2 – поправочный коэффициент по сейсмичности;

K3 – поправочный коэффициент по инженерному обеспечению;

K4 – поправочный коэффициент по различию в объеме;

K5 – поправочный коэффициент по группе капитальности;

K6 – поправочный коэффициент по различию в конструктивных элементах.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем.

Физический износ объекта недвижимости следует определить нормативным методом.

где $F\phi$ – физический износ объекта недвижимости, %,

F_i – физический износ i -го конструктивного элемента, %,

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания, %,

n – количество конструктивных элементов.

Оценка технического состояния конструктивных элементов объекта приведена выше. Функциональный износ с учетом затрат на проведение ремонта составляет по данному объекту 5%. По мнению оценщика на стоимость оцениваемого объекта не влияет экономическое устаревание, поскольку объект оценки расположен в одном из престижных районов г. Иркутска с развитой инфраструктурой, поэтому внешний износ следует принять равным 0.

Задание 2. Дайте определение.

1. Износ – это
2. Физический износ –
3. Функциональный износ - это
4. Внешний (экономический) износ – это
5. Физическая жизнь объекта оценки –
6. Хронологический возраст –
7. Экономическая жизнь –
8. Оставшийся срок экономической жизни –
9. Устранимый износ –
10. Неустранимый износ –

Задание 3. Решение задач:

Задача 2. Определить физический износ жилого здания, если известно, что восстановительная стоимость конструктивных элементов и объективно необходимые затраты на их ремонт составляют соответственно: фундаменты — 4

200 тыс. руб., 740 тыс. руб.; стены — 3 000 тыс. руб., 600 тыс. руб.; перекрытия — 700 тыс. руб., 260 тыс. руб.; прочие — 4 000 тыс. руб., 1 800 тыс. руб.

Задача 3. . Решить задачу по определению физического износа объекта оценки стоимостным способом.

Необходимо определить физический износ здания холодного склада стоимостным способом, если восстановительная стоимость всего объекта соответствует – 32 600 000 руб., восстановительная стоимость конструктивных элементов составляет:

- фундамент – 9 800 000 руб.
- капитальные стены и перегородки – 16 400 000 руб.
- перекрытия – 4 800 000 руб.
- кровля – 1 600 000 руб.

при этом известно (в соответствии со сметой), на ремонтные мероприятия каждого элемента необходимо затратить:

- фундамент – 1 800 000 руб.
- капитальные стены и перегородки – 400 000 руб.
- перекрытия – 400 000 руб.
- кровля – 100 000 руб.

Конструктивные элементы	ВС элемента (руб.)	Затраты на ремонт (руб.)	Износ (%)
Фундамент			
Наружные и внутренние капитальные стены и перегородки			
Перекрытия			
Кровля			
Всего			

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.

Наименование элементов здания	Восстановительная стоимость элемента, тыс. руб.	Действительный возраст, лет	Общая физическая жизнь, лет	Износ, %	Износ, тыс. руб.
кровля					
полы					
окна					
отделочные покрытия					
Итого					

Расчет проводить (Методом 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).

Задание 4. Определение величины накопленного износа методом сравнения продаж.

Определить накопленный износ объекта недвижимости, фактический (эффективный) возраст которого составляет 10 лет, а полная восстановительная стоимость – 2 650 00 руб., при наличии следующих данных о рыночных продажах объектов-аналогов и стоимости участков земли.

Показатель	Объекты-аналоги, тыс. руб.		
	1	2	3
Цена продажи	3 200 000	2 200 000	4 600 000
Стоимость земельного участка на дату оценки	700 000	500 000	1 100 000
Стоимость нового строительства на дату оценки	3 500 000	2 600 000	4 800 000

Задача 2. Определение величины накопленного износа методом срока службы.

Определить стоимость объекта недвижимости – коттеджа. Оцениваемое здание имеет полную восстановительную стоимость 1 200 тыс. руб. Фактический срок жизни здания составляет 20 лет. Нормативный срок жизни – 60 лет. Стоимость земельного участка составляет 220 тыс. руб. Техническое состояние здания является надлежащим, и его техническая эксплуатация осуществляется по соответствующим нормам и правилам.

Контрольные вопросы:

- 1 Как определяется стоимость объекта недвижимости затратным подходом?
2. Что включает восстановительная стоимость объекта? По какой формуле был произведен расчет в данном задании?
3. Какие поправочные коэффициенты для определения восстановительной стоимости были использованы в задании?
4. Какие индексы и для чего были использованы в расчете?
5. Какие виды износа учитываются при расчете стоимости недвижимости затратным подходом?
6. В чем заключается сущность физического, функционального и внешнего износа?
7. Каким методом был определен физический износ объекта оценки?

Практическая работа № 6 (6 ч)

Тема 2.4. Доходный подход и его методы

Цель работы:

Теоретическая часть

В процессе разработки инвестиционных проектов осуществляются различного рода финансово-экономические расчеты, связанные с потоками

денежных средств в различные периоды времени. Ключевую роль в этих расчетах играет оценка стоимости денег во времени.

Необходимость учета фактора времени определяется принципом неравноценности денег, относящихся к разным периодам времени.

Концепция стоимости денег во времени состоит в том, что она с течением времени изменяется с учетом возможного получения дохода; в качестве последнего обычно выступает норма процента.

В практике применяются различные виды процентных ставок. Одно из основных их отличий связано с выбором исходной базы для начисления процентов. Ставки процентов, применяемые к одной и той же начальной сумме на протяжении всего срока ссуды, называются **простыми процентными ставками**, а к сумме с начисленными в предыдущем периоде процентами - **сложными процентными ставками**.

Процентные ставки могут быть, в зависимости от их постоянства во времени: постоянными или переменными («плавающими»).

Концепция неравномерности потоков денежных средств, относящихся к разным моментам времени, является основой анализа экономической эффективности таких операций. Используются два метода корректировки денежных потоков — **метод наращивания капитала** и **метод дисконтирования**.

Наращивание (компаундинг) - это процесс увеличения первоначальной суммы денежных средств в результате начисления процентов. Используя метод наращивания можно определить величину денежных средств через некоторый период времени - ее будущую стоимость (S).

Первоначальная сумма Будущая стоимость

Наиболее простыми видами долгосрочных финансовых операций являются разовые платежи (выдача и погашение кредита и депозита).

Процесс наращивания с начислениями описывается арифметической прогрессией, и определяется по формуле:

$$S = P(1+n*i) \quad (1)$$

где S – наращенная сумма денежных средств;

P – первоначальная сумма денежных средств;

n – период времени;

i – ставка процента.

Практика начисления простых процентов. Начисление простых процентов обычно используется в двух случаях:

1) при заключении краткосрочных контрактов (предоставление краткосрочных кредитов и т. д.), срок которых не превышает года ($n \leq 1$);

2) когда проценты не присоединяются к сумме долга, а периодически выплачиваются.

Процесс обратный наращиванию называется дисконтированием.

Дисконтирование представляет собой метод нахождения величины денежной суммы в данный момент времени, получение или выплата которой планируется в будущем.

Дисконтный множитель показывает, какую долю составляет первоначальная сумма ссуды в окончательной величине долга.

Сложные проценты применяются в долгосрочных финансовых операциях, если проценты не выплачиваются сразу после их начисления за прошедший интервал времени, а присоединяются к сумме долга. Присоединение начисленных процентов к сумме долга часто называют капитализацией процентов.

В практических расчетах в основном применяют дискретные проценты, т.е. проценты, начисляемые за одинаковые интервалы времени (год, полугодие, месяц, и т.д.).

Как ранее указывалось, начисление процентов может производиться чаще, чем за один год, - по полугодиям, кварталам и т.д. В подобных случаях для расчета наращенной суммы можно использовать формулу наращивания, в которой n - число периодов начисления процентов, а i - ставка процента за соответствующий период.

Однако в большинстве случаев используется номинальная ставка (j)

Кроме номинальной ставки существует эффективная процентная ставка. Она измеряет тот относительный доход, который получает владелец капитала в целом за год.

Очень часто в договорах финансового характера предусматриваются не отдельные разовые платежи, а серия платежей, распределенных во времени (например, регулярные выплаты с целью погашения долгосрочного кредита вместе с начисленными на него процентами; периодические взносы на расчетный счет, на котором формируется некоторый фонд целевого назначения; дивиденды, выплачиваемые по ценным бумагам и проч.). Ряд последовательных платежей и поступлений называют **потоками платежей**.

Наращенная сумма потока платежей это сумма всех последовательных платежей, с начисленными на них процентами, к концу срока ренты.

Под современной величиной потока платежей понимают сумму всех платежей, дисконтированных на некоторый момент времени, совпадающий с началом потока платежей или предшествующий ему.

Таким образом, современная стоимость на конец срока является эквивалентной суммой, выплачиваемой за один период платежа до даты первой выплаты. Будущая стоимость является эквивалентной суммой на момент последнего платежа.

Потоки платежей, производимых через равные промежутки времени, называют **финансовой рентой или аннуитетом**.

Период времени между двумя последовательными платежами называется **интервалом (периодом) платежа (ренты)**.

Сроком аннуитета (ренты) является время от начала первого до конца последнего интервала платежа.

Задание 1. Предприятием взята ссуда в размере 100 тыс. руб., срок долга 11 месяцев. Определить сумму накопленного долга по ставке простых процентов, равной 30 % годовых.

Задание 2. Договором предусматривается получение ссуды в размере 50 тыс. руб. на 1 год с ежеквартальным начислением процентов. За первый квартал размер процента - 10% годовых, а за каждый последующий на 1% выше, чем предыдущий. Необходимо определить суммы выплат по ссуде.

Задание 3. Организация получила ссуду на 2,5 года в размере 400 тыс.руб. под простые проценты. Договор предусматривает следующую схему начисления простых процентов: за первый год 20%, в следующее полугодие — 22%, в каждом последующем квартале ставка повышается на 3%. Требуется определить наращенное значение долга.

Задание 4. Определить какую сумму необходимо положить на депозитный счет в банке, чтобы получить через 6 месяцев 50 тыс. руб., при начислении простых процентов в размере 20 %.

Задание 5. Средства в размере 50 000 руб. вложены на 3 года под 10% годовых; начисление процентов производится ежеквартально. Определить наращенную сумму денег.

Задание 6. Определить эффективную ставку сложных процентов с тем, чтобы получить такую же наращенную сумму, как и при использовании номинальной ставки $j=20\%$, при ежемесячном начислении процентов ($m=12$):

Задание 7. Найти наращенное значение долга по ссуде, выданной в размере 80 тыс. руб., если процентная ставка по ней в первый год составила 28%, а во второй 30%.

Задание 8. Организации в банке предложили (предоставили) ссуду в размере 400 тыс. руб. на 28 месяцев под 30% годовых на условиях годового начисления процента. Необходимо определить будущую стоимость ссуды.

Задание 9. Определить современную (текущую) величину 100 тыс. руб. которые должно получить предприятия через 3 года с момента инвестирования, исходя из ставки 10% годовых.

Задание 10. Предприятие сдает в аренду помещение сроком на 3 года. Арендные платежи в размере 40 тыс. руб. вносятся арендатором ежегодно в конце года в банк на счет предприятия. Банк на внесенную сумму начисляет проценты из расчета 20 % годовых. Определить сумму, полученную предприятием в конце срока аренды при условии, что деньги со счета не изымались.

Задача 1. Определить сумму накопленного долга, если ссуда равна 100 000 руб., срок долга 1,5 года при ставке простых процентов, равной 15% годовых.

Задача 2. Сумма в размере 50 000 руб. внесена в банк на 5 лет под 10% годовых, начисление производится ежеквартально. Определить наращенную сумму (при использовании сложных процентов).

Задача 3. Определить эффективную ставку сложных процентов с тем, чтобы получить наращенную сумму, если проценты начисляются ежеквартально, исходя из номинальной ставки 25% годовых. При этом внесён вклад в размере 50 000 руб. на четыре года.

Задача 4. Определить современную (текущую) сумму 300 000 руб., которые будут получены через четыре периода, при условии, что стоимость использования денег 15% годовых.

Задача 5. Определить какую сумму необходимо вложить, чтобы через 5 лет получить 400 000 руб., при ставке:

- а) 20% годовых;
- б) 3% ежемесячно.

Задача 6. В течение 5 лет на расчётный счёт в конце каждого года поступает по 10 млн. руб., на которые начисляют сложные проценты по:

- а) годовой ставке – 20%;
- б) ежеквартальной ставке – 4%;

Требуется определить сумму на расчётном счёте к концу указанного периода.

Задача 7. Компания ABC будет получать по 20 млн. руб. в год в течение 4 периода. Процентная ставка 10% годовых. Вычислить текущую стоимость денег.

Задача 8. Предположим, что стоимость денег 10% годовых. Мы можем заплатить долг, при этом у нас есть выбор: заплатить 10 000 руб. сегодня, или заплатить сумму X через 5 лет. Чему равна максимальная величина X, чтобы нам было выгодно платежи по ней отсрочить на 5 лет.

Задача 9. Организация получила ссуду на 3 года в размере 600 тыс. руб. под простые проценты. Договор предусматривает следующую схему начисления простых процентов: за первый год 25%, в каждом последующем квартале ставка повышается на 1%. Требуется определить наращенное значение долга.

Задача 10. Организации в банке предложили ссуду в размере 500 тыс. руб. на 36 месяцев под 24% годовых на условиях годового начисления процента. Необходимо определить будущую стоимость ссуды.

Задача 11. Компания создаёт фонд путём помещения в банк суммы в размере 2 млн. руб. Взносы в банк производятся по схеме обычного аннуитета (ренты):

- а) ежеквартально, проценты банком начисляются один раз в год;
- б) ежеквартально, проценты банком также начисляются ежеквартально;

Определить величину фонда в конце третьего года, при условии, что банк проценты начисляет по ставке 18% годовых.

Задача 12. Организация планирует создание в течение 5 лет фонда накопления в размере 300 тыс. руб. На эти цели ежегодно необходимо отчислять сумму в размере 40,3 тыс. руб. Какая сумма потребовалась бы организации на создание фонда в 300 тыс. руб., если она поместила их в банк на пять лет под 20% годовых с ежеквартальным начислением процентов на рентные платежи.

Задача 13. Необходимо определить наращенную сумму платежей за весь период ренты и современную стоимость потока платежей на начало срока при условии, что первоначальный платёж составит 100 тыс. руб. под 30% годовых, который с каждым кварталом увеличивается на 10%; срок ренты постнумерандо – 10 лет.

Задача 14. Банк "Империл" согласился ссудить компании "Чистый воздух" 300 тыс. руб. в ответ на обещание вернуть через 5 лет 750 тыс. руб. Какую годовую процентную ставку установил банк для компании.

Контрольные вопросы

1. Концепция временной ценности денежных средств.
2. Операции дисконтирования и наращивания капитала.
3. Формулы расчета текущей и будущей стоимости денежных средств.
4. Эффективная годовая процентная ставка
5. Понятие и виды аннуитетов.

6. Формулы расчета текущей и будущей стоимости аннуитета

Практическая работа № 7 (6 ч)

Тема 2.7. Особенности оценки различных видов стоимости

Цель: научиться рассчитывать сметную стоимость здания и составлять акт осмотра здания.

Теоретический материал

Сметная стоимость строительства предприятий, зданий, сооружений – это сумма денежных средств, определяемых сметными документами, необходимых для его осуществления в соответствии с проектом.

Сметная стоимость СМР

Сметная стоимость СМР определяется локальными сметами, включает в себя прямые затраты, накладные расходы, сметную прибыль, а также может включать сметную стоимость оборудования.

$$C_{\text{смп}} = \text{ПЗ} + \text{НР} + \text{СП};$$

где, $C_{\text{смп}}$ – сметная стоимость СМР;

ПЗ – прямые затраты;

НР – накладные расходы;

СП – сметная прибыль.

В состав *прямых затрат* входят:

1. сметная стоимость материалов;
2. оплата труда рабочих строителей (монтажников);
3. расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов (с учетом оплаты труда рабочих, обслуживающих строительные машины).

$$\text{ПЗ} = M + Z_{\text{пл осн}} + P_{\text{эм}}$$

где: M – сметная стоимость материалов;

$Z_{\text{пл осн}}$ - основная заработная плата рабочих строителей;

$P_{\text{эм}}$ - расходы по эксплуатации строительных машин.

Сметная стоимость материалов включает:

- отпускную цену материалов, изделий, конструкций;
- расходы по доставке материалов до приобъектных складов с учетом погрузо-разгрузочных работ;
- заготовительно-складские расходы.

$$M = M_{\text{о.ц.}} + T_p + ЗСР;$$

Оплата труда рабочих строителей (монтажников) – в эту статью включаются затраты на оплату труда рабочих, выполняющих строительные работы, производящих монтаж оборудования.

Расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов включают:

- затраты на эксплуатацию машин;
- горюче-смазочные материалы;
- оплату труда рабочих, обслуживающих машины (затраты по оплате труда рабочих приведены для условий Челябинской области с учетом районного коэффициента к заработной плате, равного 1,15 по действующим на 01.01.2000 г. тарифным ставкам).

Накладные расходы – это сумма средств для возмещения затрат строительных и монтажных организаций, связанных с созданием общих условий строительного производства, его организацией и обслуживанием.

Нормативы накладных расходов устанавливаются постановлением правительством РФ в зависимости от видов строительства или от видов выполняемых СМР. Они определяются: в процентах от затрат на оплату труда рабочих строителей и рабочих механизаторов.

Сметная прибыль – это средства, предназначенные для покрытия расходов СМО на развитие производства и материальное стимулирование работников.

Пример решения задачи:

Определить сметную стоимость СМР, если прямые затраты составили – 850 тыс.руб., в т. ч. заработная плата рабочих-строителей и механизаторов – 620 тыс.руб., норматив накладных расходов – 105%, норматив сметной прибыли – 55%.

Решение

1. $C_{\text{смп}} = \text{ПЗ} + \text{НР} + \text{СП};$

4. $C_{\text{смп}} = 850 + 651 + 341 = 1842$ тыс. руб.

Задачи для решения

Задача 1.

Определите сметную стоимость строительства объекта, если имеются следующие данные: сметная стоимость СМР – 2530 тыс. руб., затраты на приобретение оборудования – 1,64 млн. руб., прочие затраты – 726 тыс. руб.

Задача 2.

Определить величину сметной стоимости СМР в текущем уровне цен при затратах: на материалы – 420 тыс.руб., на основную заработную плату рабочих – 350 тыс.руб., на эксплуатацию машин – 220 тыс. руб., в том числе на заработную плату механизаторов – 80 тыс.руб., норма накладных расходов – 105%, норме сметной прибыли – 55%

Задача 3.

Определить сметную стоимость СМР в текущем уровне цен, если прямые затраты составили – 850 тыс.руб., в том числе заработная плата рабочих-строителей и механизаторов – 620 тыс.руб., норматив накладных расходов – 105%, норматив сметной прибыли – 55%.

Задача 4.

Определить сметную стоимость СМР в текущем уровне цен, если стоимость материалов по отпускным ценам – 62450 руб., основная заработная рабочих-строителей – 24750 руб., расходы по эксплуатации машин – 18640 руб., в том числе зарплата механизаторов – 4620 руб., нормативы: накладных расходов – 110%, сметной прибыли – 75%.

Задача 5.

Определите договорную цену на комплекс СМР, если сметная стоимость СМР 178 млн. руб., лимитированные затраты: временные здания и сооружения – 1,5%, зимнее удорожание – 3,4%

Практическая работа № 8 (4 час.)

Тема 3.1. Заключение договора, постановка задания на оценку

Цель – ознакомиться с основными положениями Гражданского кодекса РФ по договору, научиться составлять договор и задание на оценку

Задание 1.

Ход работы:

Исходные данные для составления задания на оценку

- 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

№ п/п	Вопросы	Содержание
1	Объект оценки и его местоположение	
2	Имущественные права на объекты оценки	
3	Цель оценки	
4	Предполагаемое использование результатов оценки	
5	Вид стоимости	
6	Дата оценки	
7	Срок проведения оценки	
8	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
9	Заказчик	
10	Реквизиты заказчика	
11	Оценщик	
12	Реквизиты оценщика	

Задание 2.

- на основе исходных данных составить договор на выполнение работ по определению рыночной стоимости имущества;
- ответить на контрольные вопросы.

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

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)

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 несут 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?

Практическая работа № 9 (4 час.)

Тема 3.2. Информационное обеспечение процесса оценки

Цель: Знать специфику, структуру и функции рынков недвижимости, уметь классифицировать рынок недвижимости, определять факторы, влияющие на конкретный рынок недвижимости.

Оборудование: Раздаточный материал, Федеральный закон «Об оценочной деятельности»,

Задание: Собрать и обработать информации о функционировании сегмента рынка недвижимости.

Ход работы:

1. Подготовка к выполнению практической работы включает повторение следующих вопросов:

- Каково значение анализа рынка, к которому относится объект оценки?
- Назовите структура, классификация рынка недвижимости?
- Каковы факторы, влияющие на соответствующий рынок недвижимости, возможность их использования на практике?
- Интернет как источник информации о функционировании различных сегментов рынка недвижимости.

2. Студенты подбирают данные о функционировании сегмента рынка недвижимости и готовят их к дальнейшему использованию .

Подведение итогов:

Преподаватель проверяет правильность выполнения работы, задает вопросы студентам по содержанию практической работы, уточняет объем знаний, необходимый для выполнения данной работы.

Подведение итогов: Вывод о применении полученных знаний и навыков в практической деятельности, в отношениях с недвижимостью.

Практическая работа № 10 (4 час.)

Тема 3.4. Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов

Цель:

Задание 1. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости методом валового рентного мультипликатора (ВРМ), если потенциальный валовой доход от этого объекта составляет 300000 руб. В информационной базе данных имеются следующие сведения о недавно проданных аналогах:

Аналог	Цена продажи, руб.	ПВД, руб.	ВРМ
1	1050000=	350000=	
2	960000=	280000=	
3	1100000=	310000=	

Задание 2. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости методом общего коэффициента капитализации (ОКК), если чистый операционный доход от этого объекта составит 250000 руб. В информационной базе данных имеются следующие сведения о недавно проданных аналогах:

Аналог	Цена продажи, руб.	ЧОД, руб.	ОКК
1	1150000=	230000=	
2	1200000=	260000=	
3	1500000=	270000=	

Задание 3. Определить рыночную стоимость склада методом общего коэффициента капитализации (ОКК), если потенциальный валовой доход от этого объекта составит 130000 руб., коэффициент потерь – 10%, операционные расходы – 87000 руб. В информационной базе данных имеются следующие сведения о недавно проданных аналогах:

Склад	Цена продажи, руб.	ЧОД, руб.	
1	600000=	32000=	
2	500000=	28000=	
3	700000=	34000=	

Задание 4. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости методами валового рентного мультипликатора (ВРМ) и общего коэффициента капитализации (ОКК), если потенциальный валовой доход от этого объекта составляет 480000 руб., потери – 10%, операционные расходы – 320000 руб.

В информационной базе данных имеются следующие сведения о недавно проданных аналогах:

Аналог	Цена продажи, руб.	ПВД, руб.	Потери (10%)	Операц. расходы	ЧОД	ВРМ	ОКК
1	1800000=	430000=		290000=			
2	2000000=	460000=		300000=			
3	1900000=	440000=		305000=			

Методические указания для выполнения практической работы

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) определяется по формуле:

$$\text{ВРМ} = \text{цена продажи} / \text{ПВД},$$

где ПВД – это потенциальный валовой доход.

$$\text{ВРМ}_{\text{ср}} = \sum \text{ВРМ}_i / n$$

Стоимость объекта методом валового рентного мультипликатора определяется по формуле:

$$\text{СВРМ} = \text{ПВД} * \text{ВРМ}_{\text{ср}}$$

Общий коэффициент капитализации (ОКК) определяется по формуле:

$$\text{ОКК} = \text{ЧОД} / \text{цена продажи},$$

где ЧОД – это чистый операционный доход.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{операционные расходы},$$

где ДВД – действительный валовой доход.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{потери}$$

$$\text{ОКК}_{\text{ср}} = \sum \text{ОКК}_i / n$$

Стоимость объекта методом общего коэффициента капитализации определяется по формуле:

$$\text{СОКК} = \text{ЧОД} / \text{ОКК}_{\text{ср}}.$$

Практическая работа № 11 (4 ч)

Тема 3.4. Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов

Цель: научиться определять ставки дисконтирования и метода прямой капитализации

Задача 1. Определить стоимость недвижимости методом прямой капитализации, если потенциальный валовой доход равен 450 тыс. руб. в год, загруженность площадей, сдаваемых в аренду – 92 %, риск недополучения арендной платы – 10 %, постоянные расходы – 5 тыс. руб. в месяц, переменные – 15 тыс. руб. в месяц, ставка капитализации – 12 %.

Задача 2. Определить ставку капитализации кумулятивным методом и рассчитать стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации.

Исходные данные:

Безрисковая норма прибыли – 9%; надбавка за дополнительный риск, связанный с вложением в данный объект недвижимости – 3%; надбавка за низкую ликвидность в связи с отдаленностью объекта от центра – 2%; надбавка за инвестиционный менеджмент – 1%.

Потенциальный валовой доход от сдачи объекта в аренду равен 180 тыс. руб. Загруженность площадей планируется на уровне 90%; риск недополучения арендной платы был оценен в 5%. Постоянные расходы составляют 25 тыс. руб. в год, переменные расходы - 28 тыс. руб.

Методические указания для выполнения практической работы

ПВД – это максимально возможный потенциальный валовой доход.

ДВД – это действительный валовой доход. ДВД = ПВД – потери

ЧОД – это чистый операционный доход. ЧОД = ДВД – операц. расходы.

Потери доходов возникают в результате неполной загрузки площадей, сдаваемых в аренду, и в результате недополучения арендной платы.

Стоимость недвижимости методом прямой капитализации определяется по формуле:

$$C = \text{ЧОД} / R$$

где R – ставка капитализации, доли ед.

Метод кумулятивного построения – способ расчета ставки капитализации, при котором к безрисковой ставке прибавляются поправки на риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.

Логика данного метода основана на тезисе, что за безрисковое вложение инвесторы требуют безрисковую ставку доходности на инвестиции. Поскольку большинство инвестиций не являются безрисковыми (т.е. испытывают влияние факторов риска), к безрисковой ставке добавляется некоторое количество рискованных премий. Чем выше оценивается риск проекта, тем более высокие требования предъявляются к его доходности.

В задании 2 ставку капитализации находим кумулятивным методом путем суммирования безрисковой нормы прибыли, надбавки за дополнительный риск, связанный с вложением в данный объект недвижимости, надбавки за низкую ликвидность в связи с отдаленностью объекта от центра, надбавки за инвестиционный менеджмент.

Задача 3. Определить стоимость недвижимости методом прямой капитализации, если потенциальный валовой доход равен 640 тыс. руб. в год, загруженность площадей, сдаваемых в аренду – 93 %, риск недополучения арендной платы – 8 %, постоянные расходы – 7 тыс. руб. в месяц, переменные – 18 тыс. руб. в месяц, ставка капитализации – 13 %.

Задача 4. Определить стоимость недвижимости методом прямой капитализации, если потенциальный валовой доход равен 480 тыс. руб. в год, загруженность площадей, сдаваемых в аренду – 93 %, риск недополучения арендной платы – 10 %, постоянные расходы – 5 тыс. руб. в месяц, переменные – 13 тыс. руб. в месяц, ставка капитализации – 9 %.

Задача 5. Определить ставку капитализации и рассчитать стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации.

Исходные данные: Безрисковая норма прибыли – 6%; надбавка за дополнительный риск, связанный с вложением в данный объект недвижимости – 3%; надбавка за низкую ликвидность в связи с отдаленностью объекта от центра – 2%; надбавка за инвестиционный менеджмент – 1%.

Потенциальный валовой доход от сдачи объекта в аренду равен 190 тыс. руб. Загруженность площадей планируется на уровне 91%; риск недополучения арендной платы был оценен в 7%. Постоянные расходы составляют 22 тыс. руб. в год, переменные расходы 28 тыс. руб.

Практическая работа № 12 (4 ч)

Тема 3.4. Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов

Цель: научиться определять чистый операционный доход

Задача 1. Определение чистого операционного дохода

(ЧОД). Определить показатель чистого операционного дохода (ЧОД) объекта недвижимости – складского комплекса, сдаваемого в аренду кинокомпанией при следующих исходных данных.

<i>Исходная информация по объекту оценки</i>		
Площадь оцениваемого помещения склада, кв. м	5 000	Площадь оцениваемого помещения склада, кв. м
Доля неиспользуемой площади, %	15	Доля неиспользуемой площади, %
Ставка аренды за месяц, руб./ кв.м	16	Ставка аренды за месяц, руб./ кв.м

Задача 2. В здании склада общей площадью 10 000 м² на момент оценки 400 м² свободны, а остальные сданы в аренду за 300 р./ м² в год. Операционные расходы составляют 45 % потенциального валового дохода.

Какова величина:

- А) потенциального валового дохода;
- Б) действительного валового дохода;
- В) чистого операционного дохода;

Задача 3. Необходимо определить чистый ежегодный операционный доход с продажи земельного участка при следующих исходных данных.

Участок планируется продать за 75000 у.е. При этом деньги будут поступать ежегодно равными частями в течение 4 лет по 18750 у.е.

Перед продажей в течение названных 4 лет будут осуществляться следующие действия и вызванные ими затраты:

- улучшение участка: планировка, очистка, подведение инженерных сетей, составление проекта устройства территории; затраты составят 4500 у.е. в год;
- управление – затраты составят 250 у.е. в год;
- накладные расходы – 1500 у.е. в год;
- маркетинг – затраты составят 500 у.е. в год;
- налоги и страховка – 250 у.е. в год;
- отчисления в счет прибыли – 1000 у.е. в год.

Практическая работа № 13 (4 ч)

Тема 3.5. Особенности оценки различных видов недвижимости

Цель: научиться рассчитывать рыночную стоимость земельного участка разными методами.

Задача 1. Определение стоимости земельного участка методом парных продаж

Условия задачи. Имеются данные о цене продажи незастроенного земельного участка аналога и его характеристики по сравнению с оцениваемым участком: Цена — \$30 000. Условия финансирования — на 6% лучше, чем у оцениваемого участка; Дата продажи — 0,5 года назад; Местоположение — на 10% лучше

оцениваемого; Удобства — на 5% хуже, чем у оцениваемого; Топография на 15% лучше, чем у оцениваемого. Определить стоимость оцениваемого участка.

Задача 2. Определение стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Определить стоимость земельного участка, расположенного в районе жилой застройки города. Общая площадь участка 0,2 га. Целевое назначение – строительство офисного здания. Для сравнения выбрано 4 участка-аналога, проданных на местном рынке с таким же целевым назначением. Характеристики участков-аналогов приведены в табл.

Элементы сравнения	Участок			
	1	2	3	4
Цена продажи, руб.	29 500	30 800	33 400	24 000
Размер участка, га	0,20	0,25	0,28	0,18
Время продажи, мес.	6 месяцев	2 месяца	5,5 месяцев	6 месяцев
Условия финансирования	Безналичный расчет, собственные средства	Безналичный расчет, собственные средства	Безналичный расчет, собственные средства	Безналичный расчет, оплата с рассрочкой
Условия продажи	Не выявлено	Не типичный срок продажи (2 месяца)	Не выявлено	Не выявлено
Местоположение	Район жилой застройки	Административно-деловой центр	Промышленный район	Район жилой застройки
Физические характеристики	Не выявлено крупных различий	Не выявлено крупных различий	Рельеф поверхности неровный	Не выявлено крупных различий

Задача 3. Определение стоимости земельного участка методом предполагаемого использования (методом развития).

Требуется определить стоимость незастроенного массива земли общей площадью 15 000 м² (150 соток), который застройщик планирует разделить на 10 одинаковых участков, площадью 15 соток каждый, построить на них коттеджи и продать, получив при этом прибыль в размере 25 %. Прямые затраты определены в размере 20 000 тыс. руб., косвенные – 4 000 тыс. руб. Предполагаемая цена продажи одного участка 6 150 тыс. руб. Предполагается продать все участки с улучшениями в течение года в следующих объемах: в течение первого квартала – 1 участок, в течение второго квартала – 2 участка, в течение третьего квартала – 3 участка, в течение четвертого квартала – 4 участка. Ставка дисконтирования составляет 24 %.

Задача 4. Оценка стоимости массива земли методом разбивки на участки.

Предположим, что требуется оценить участок земли, который инвестор планирует разделить на 20 участков и затем продать их в течение 5 лет по 4 участка в год по цене 2 500 тыс. руб. за каждый участок. Ставка дохода на инвестиции (норма отдачи на капитал) составляет 15 %. При этом будут иметь место следующие издержки на устройство участков (тыс. руб.)

1) планировка, очистка, инженерные сети, проект	15 000 тыс. руб.
2) управление	1 000 тыс. руб.
3) накладные расходы	2 000 тыс. руб.
4) маркетинг	300 тыс. руб.
5) налоги и страховка	500 тыс. руб.
6) прибыль предпринимателя	2 000 тыс. руб.

Практическая работа № 14 (4 ч)

Тема 3.6. Составление отчета об оценке

Цель:

Задание на практическую работу:

1. изучить общие требования к составу и содержанию отчета об оценке по Федеральному закону № 135-ФЗ, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»;
2. рассмотреть образцы реальных отчетов об оценке;
3. ответить на контрольные вопросы.

Контрольные вопросы:

1. В каком ФСО отражаются требования к отчету об оценке?
2. Что представляет собой отчет об оценке?
3. Какую информацию содержит отчет об оценке?
4. Что означает принцип существенности?
5. Что означает принцип обоснованности?
6. Что означает принцип однозначности?
7. Что означает принцип проверяемости?
8. В течение какого срока должна храниться оценщиком копия отчета об оценке?
9. Какие предъявляются требования к оформлению отчета об оценке?
10. Какие разделы должен содержать отчет об оценке?
11. Сведения о каких лицах должен содержать отчет об оценке?
12. Что содержит раздел отчета «Основные факты и выводы»?
13. Информация о каких стандартах должна быть приведена в отчете?
14. Какая информация об объекте оценки должна быть приведена в отчете?
15. Копии, каких документов должны содержаться в приложении к отчету?
16. В каком случае информация, представленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, балансы) считается достоверной?
17. Какие существуют требования к описанию информации в отчете об оценке?
18. Какие три подхода к оценке должны быть приведены в описании процесса оценки?

19. С какой целью в отчете должно содержаться подробное описание последовательности определения стоимости объекта?

20. Как должен решаться спор о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки?

Критерии оценки практической работы

Решения задач

Оценка «Отлично» выставляется, если:

- решение задач более 50 % по каждой теме, решение правильное, полное, с пояснениями действий;

- сделаны правильные выводы.

Оценка «Хорошо» выставляется, если:

- решение задач более 50 % по каждой теме, решение правильное, полное, с пояснениями действий, решение правильное, полное с учетом одной-двух несущественных ошибок, исправленных самостоятельно по требованию преподавателя;

- сделаны правильные выводы, с учетом одной-двух несущественных ошибок, исправленных самостоятельно по требованию преподавателя.

Оценка «Удовлетворительно» выставляется, если:

- решение задач менее 50 % по каждой теме или допущены существенные ошибки;

-выводы не сделаны.

Оценка «Неудовлетворительно» выставляется, если:

- решение задач не выполнено.

- допущены две и более существенные ошибки в ходе решения задач, которые обучающийся не может исправить даже по требованию преподавателя.

Решения практического задания

Оценка «Отлично» выставляется, если:

- решение правильное, полное;

- сделаны правильные выводы;

- решение самостоятельное.

Оценка «Хорошо» выставляется, если:

- решение правильное, полное с учетом одной-двух несущественных ошибок, исправленных самостоятельно по требованию преподавателя;

- сделаны правильные выводы, с учетом одной-двух несущественных ошибок, исправленных самостоятельно по требованию преподавателя.

Оценка «Удовлетворительно» выставляется, если:

- решение выполнено не менее чем на половину или допущены существенная ошибка

Оценка «Неудовлетворительно» выставляется, если:

- решение не выполнено

- допущены две и более существенные ошибки в ходе выполнения практического задания, которые обучающийся не может исправить даже по требованию преподавателя.

Информационное обеспечение обучения

Нормативная правовая база:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ, часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (с последующими изм. и доп.) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

5. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 12.03.2014(с изменениями на 3 августа 2018 года)) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

6. Федеральный закон от 21 июля 2014 г. N 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» // Российская газета
– Федеральный выпуск №6441 (169). – 30 июля 2014 г.

7. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

Основная литература:

1. Максимов, С. Н. Управление территориями и недвижимым имуществом (экономика недвижимости) : учебное пособие для среднего профессионального образования / С. Н. Максимов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 447 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18337-5. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru>
2. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 153 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-08690-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru>
3. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 196 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-14560-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/>

Дополнительная литература:

1. Васильева, Н. В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель : учебное пособие

- для среднего профессионального образования / Н. В. Васильева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 148 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18084-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru>
2. Васильева, Н. В. Основы землепользования и землеустройства : учебник и практикум для среднего профессионального образования / Н. В. Васильева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 401 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18083-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru>

Интернет-ресурсы:

1. Электронно-библиотечная система РГАУ-МСХА им. К.А. Тимирязева (далее ЭБС) сайт www.library.timacad.ru
2. Научная электронная библиотека «КиберЛенинка» - <https://cyberleninka.ru/>
Сетевая электронная библиотека аграрных вузов - <https://e.lanbook.com/books>

Приложения

Приложение 1

Требования к написанию и оформлению рефератов

Реферат (от лат. *referre* – докладывать, сообщать) – краткое точное изложение сущности какого-либо вопроса, темы на основе одной или нескольких книг, монографий или других первоисточников.

Реферат должен содержать основные фактические сведения и выводы по рассматриваемому вопросу.

Однако реферат – не механический пересказ работы, а изложение ее сущности.

В настоящее время, помимо реферирования прочитанной литературы, от студента требуется аргументированное изложение собственных мыслей по рассматриваемому вопросу.

Реферат – письменная работа объемом 12-18 печатных страниц, выполняемая студентом в течение длительного срока (от одной недели до месяца). Текст отчета должен быть подготовлен с использованием компьютера в Word, распечатан на одной стороне белой бумаги формата А4 (210 x 297 мм), если иное не предусмотрено спецификой.

Текст отчета следует печатать, соблюдая следующие размеры полей: правое – не менее 10 мм, верхнее и нижнее – не менее 20 мм, левое – не менее 30 мм.

Основную часть отчета следует делить на разделы, подразделы и пункты. Пункты, при необходимости, могут делиться на подпункты. При делении текста отчета на пункты и подпункты необходимо, чтобы каждый пункт содержал законченную информацию.

Слова «СОДЕРЖАНИЕ», «ВВЕДЕНИЕ», «ЗАКЛЮЧЕНИЕ», записывают по центру с прописной буквы жирным начертанием.

Каждый новый раздел начинается с новой страницы.

Страницы реферата следует нумеровать арабскими цифрами, соблюдая сквозную нумерацию по всему тексту отчета. Номер страницы проставляют в правом нижнем углу листа без точки (размер шрифта – 12).

Титульный лист включают в общую нумерацию страниц отчета. Номер страницы на титульном листе не проставляют, нумерация начинается с «Содержания».

Тему реферата может предложить преподаватель или сам студент, в последнем случае она должна быть согласована с преподавателем. В реферате нужны развернутые аргументы, рассуждения, сравнения. Материал подается не столько в развитии, сколько в форме констатации или описания.

Содержание реферируемого произведения излагается объективно от имени автора. Если в первичном документе главная мысль сформулирована недостаточно четко, в реферате она должна быть конкретизирована и выделена.

Требования к языку реферата: он должен отличаться точностью, краткостью, ясностью и простотой.

Структура реферата:

Титульный лист (заполняется по единой форме, см. приложение 2)

После титульного листа на отдельной странице следует оглавление (план, содержание), в котором указаны названия всех разделов (пунктов плана) реферата и номера страниц, указывающие начало этих разделов в тексте реферата.

После оглавления следует введение. Объем введения составляет 1,5-2 страницы.

Основная часть реферата может иметь одну или несколько глав, состоящих из 2-3 параграфов (подпунктов, разделов) и предполагает осмысленное и логичное изложение главных положений и идей, содержащихся в изученной литературе. В тексте обязательны ссылки на первоисточники. В том случае если цитируется или используется чья-либо неординарная мысль, идея, вывод, приводится какой-либо цифрой материал, таблицу - обязательно сделайте ссылку на того автора у кого вы взяли данный материал.

Заключение содержит главные выводы, и итоги из текста основной части, в нем отмечается, как выполнены задачи и достигнуты ли цели, сформулированные во введении.

Приложение может включать графики, таблицы, расчеты.

Библиография (список литературы) здесь указывается реально использованная для написания реферата литература. Список составляется согласно правилам библиографического описания.

Этапы работы над рефератом.

Работу над рефератом можно условно подразделить на три этапа:

1. Подготовительный этап, включающий изучение предмета исследования;
2. Изложение результатов изучения в виде связного текста;
3. Устное сообщение по теме реферата.

Подготовительный этап работы.

Формулировка темы.

Подготовительная работа над рефератом начинается с формулировки темы. Тема в концентрированном виде выражает содержание будущего текста, фиксируя как предмет исследования, так и его ожидаемый результат.

Для того чтобы работа над рефератом была успешной, необходимо, чтобы тема заключала в себе проблему, скрытый вопрос.

Поиск источников. Грамотно сформулированная тема зафиксировала предмет изучения; задача студента – найти информацию, относящуюся к данному предмету и разрешить поставленную проблему.

Выполнение этой задачи начинается с поиска источников. На этом этапе необходимо вспомнить, как работать с энциклопедиями и энциклопедическими словарями (обращать особое внимание на список литературы, приведенный в конце тематической статьи); как работать с систематическими и алфавитными каталогами библиотек; как оформлять список литературы (выписывая выходные данные книги и отмечая библиотечный шифр).

Работа с источниками.

Избранные фрагменты или весь текст (если он целиком имеет отношение к теме) требуют вдумчивого, неторопливого чтения с «мысленной проработкой» материала. Такое чтение предполагает выделение: 1) главного в тексте; 2) основных аргументов; 3) выводов.

Создание конспектов для написания реферата.

Подготовительный этап работы завершается созданием конспектов, фиксирующих основные тезисы и аргументы. Здесь важно вспомнить, что конспекты пишутся на одной стороне листа, с полями и достаточным для исправления и ремарок межстрочным расстоянием (эти правила соблюдаются для удобства редактирования).

Если в конспектах приводятся цитаты, то непременно должно быть дано указание на источник (автор, название, выходные данные, № страницы). По завершении предварительного этапа можно переходить непосредственно к созданию текста реферата.

Создание текста.

Общие требования к тексту.

Текст реферата должен подчиняться определенным требованиям: он должен раскрывать тему, обладать связностью и цельностью. Раскрытие темы предполагает, что в тексте реферата излагается относящийся к теме материал и предлагаются пути решения содержащейся в теме проблемы; связность текста предполагает смысловую соотносительность отдельных компонентов, а цельность - смысловую законченность текста.

С точки зрения связности все тексты делятся на тексты - констатации и тексты - рассуждения.

Тексты-констатации содержат результаты ознакомления с предметом и фиксируют устойчивые и несомненные суждения. В текстах-рассуждениях одни мысли извлекаются из других, некоторые ставятся под сомнение, дается им оценка, выдвигаются различные предположения.

План реферата.

Изложение материала в тексте должно подчиняться определенному плану - мыслительной схеме, позволяющей контролировать порядок расположения частей текста. Универсальный план научного текста, помимо формулировки темы, предполагает изложение вводного материала, основного текста и заключения.

Все научные работы - от реферата до докторской диссертации - строятся по этому плану, поэтому важно с самого начала научиться придерживаться данной схемы.

Требования к введению.

Введение - начальная часть текста. Оно имеет своей целью сориентировать читателя в дальнейшем изложении.

Во введении аргументируется актуальность исследования, - т.е. выявляется практическое и теоретическое значение данного исследования. Далее констатируется, что сделано в данной области предшественниками; перечисляются положения, которые должны быть обоснованы. Введение может также содержать обзор источников или экспериментальных данных, уточнение исходных понятий и терминов, сведения о методах исследования. Во введении обязательно формулируются цель и задачи реферата. Объем введения - в среднем около 10% от общего объема реферата.

Основная часть реферата.

Основная часть реферата раскрывает содержание темы. Она наиболее значительна по объему, наиболее значима и ответственна. В ней обосновываются основные тезисы реферата, приводятся развернутые аргументы, предполагаются гипотезы, касающиеся существа обсуждаемого вопроса.

Важно проследить, чтобы основная часть не имела форму монолога. Аргументируя собственную позицию, можно и должно анализировать и оценивать позиции различных исследователей, с чем-то соглашаться, чему-то возражать, кого-то опровергать. Установка на диалог позволит избежать некритического заимствования материала из чужих трудов - компиляции.

Изложение материала основной части подчиняется собственному плану, что отражается в разделении текста на главы, параграфы, пункты. План основной части может быть составлен с использованием различных методов группировки материала: классификации (эмпирические исследования), типологии (теоретические исследования), периодизации (исторические исследования).

Заключение.

Заключение – последняя часть научного текста. В ней краткой и сжатой форме излагаются полученные результаты, представляющие собой ответ на главный вопрос исследования. Здесь же могут намечаться и дальнейшие перспективы развития темы. Небольшое по объему сообщение также не может обойтись без заключительной части - пусть это будут две-три фразы. Но в них должен подводиться итог проделанной работы.

Список использованной литературы.

Реферат любого уровня сложности обязательно сопровождается списком используемой литературы. Названия книг в списке располагают по алфавиту с указанием выходных данных использованных книг.

При проверке реферата преподавателем оцениваются:

1. Знания и умения на уровне требований стандарта конкретной дисциплины: знание фактического материала, усвоение общих представлений, понятий, идей.

2. Характеристика реализации цели и задач исследования (новизна и актуальность поставленных в реферате проблем, правильность формулирования цели, определения задач исследования, правильность выбора методов решения задач и реализации цели; соответствие выводов решаемым задачам, поставленной цели, убедительность выводов).

3. Степень обоснованности аргументов и обобщений (полнота, глубина, всесторонность раскрытия темы, логичность и последовательность изложения материала, корректность аргументации и системы доказательств, характер и достоверность примеров, иллюстративного материала, широта кругозора автора, наличие знаний интегрированного характера, способность к обобщению).

4. Качество и ценность полученных результатов (степень завершенности реферативного исследования, спорность или однозначность выводов).

5. Использование литературных источников.

6. Культура письменного изложения материала.

7. Культура оформления материалов работы.

8. Объективность оценки предусматривает отражение как положительных, так и отрицательных сторон работы.

